
TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

BANCA
NAZIONALE DEL
LAVORO SPA

Contro

██████████

N. Gen. Rep. 142/2022

Giudice: Dott. Daniele Carlo MADIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni LAZZARI

*Iscritto all'albo della provincia di Messina al N. 619
C.F. LZZGNN63P10F158N - P.I. ██████████*

*con studio in Messina Via G. Giolitti, 165
e in Rometta (ME) Via N. Patti, 22*

Cell: ██████████

PEC: giovanni.lazzari@archiworldpec.it



**Appartamento in Messina Via G. La Pira, 34 – Complesso
“Eucalipto”, pal. H**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. [redacted] nata a MESSINA (ME) il [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

B. [redacted] nato a MESSINA (ME) il [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

di appartamento sito Messina, Via G. La Pira, 34 – Complesso “Eucalipto”, [redacted],
[redacted], composto da ingresso,
soggiorno, due camere da letto singolo, cucina, una camera da letto matrimoniale,
un ripostiglio, un wc bagno .

Posto al piano [redacted], sviluppa una **superficie lorda complessiva, mq 116,00**, oltre la
superficie delle aree scoperte (balconi) di mq 5,00, il tutto per una
superficie totale di mq. 121,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestazione A. [redacted] [redacted] ([redacted])
[redacted] nata a MESSINA (ME) il [redacted] Diritto di: Proprietà per
1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nato a MESSINA (ME) il [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

foglio 152, particella 844 sub 17, vani 6, categoria A/2, classe 10 - rendita: € 278,89.

Coerenze: i dati catastali descrivono correttamente i suoi attuali proprietari.

In riferimento alla corrispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi, si
segnala che nella medesima planimetria catastale non viene riportata una parete in
cartongesso che separa il soggiorno da una delle camere da letto singolo, che tale è
diventata proprio a seguito di questo intervento. Inoltre i due wc presenti nella
planimetria catastale, allo stato di fatto sono stati unificati attraverso l'apertura di un
varco tra i due ambienti e la chiusura di una delle due porte di accesso.

L'appartamento confina con proprietà [redacted] e/o aventi causa da due lati, con
appartamento di proprietà [redacted], con chiostrina, con vano scala e con altro
appartamento di proprietà [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ha forma di L in pianta; si trova affacciato su due lati, uno più interno l'altro più
panoramico; è dotato di due ampi balconi.

Al suo interno l'appartamento è rifinito con pavimenti in marmo, in buono stato di
conservazione, in tutti gli ambienti tranne che nella cucina e nel bagno dove la pavimentazione
è realizzata con mattonelle di ceramica; i muri perimetrali e la tramezzatura, sono intonacati e
tinteggiati a ducatone

Gli infissi interni, (porte), sono in tamburato color ciliegio di qualità ordinaria. La porta
d'ingresso non è di tipo blindato.

Gli infissi esterni sono in ferro (anni 80') e vetro normale, protetti da serrande in plastica. Le
pareti della cucina sono rivestite con piastrelle (25 x 20) in ceramica per un'altezza di m. 2,50.

Le pareti del vano bagno sono rivestite con piastrelle (33 x 25) di ceramica maiolicata di qualità
corrente, in buono stato d'uso, presentando gradevoli composizioni e decori. Anche i pezzi
sanitari, tutti, si presentano in buono stato d'uso.

Per quanto attiene gli impianti tecnologici sono presenti quello idrico, elettrico e citofonico;
l'impianto di riscaldamento, centralizzato, non è funzionante. L'immobile è dotato di una caldaia
(a gas) per la produzione di acqua sanitaria che al momento del sopralluogo era regolarmente
funzionante. È allacciato alla rete gas metano.

Il cespite sopra descritto ricade all'interno di un complesso residenziale denominato “Eucalipto”.

L'edificio in cui si trova l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con
dotazioni e finiture di tipo ordinario che assicurano funzionalità e decoro estetico.

Tutti i piani sono verticalmente collegati da un vano scala dotato di ascensore.

Caratteristiche zona: residenziale misto, a traffico sostenuto.
Servizi della zona: negozi, (sufficiente); farmacie (sufficiente); presidi
ospedalieri (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale mista

Giudice Dott. Daniele Carlo MAIDA
Perito: Arch. Giovanni LAZZARI



Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5), autostrada (0.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario in forza di contratto di locazione del 04/08/2021, registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Messina il 02/09/2021 al prot. n. 21090209000914590.

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

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

DALLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA ALLEGATA AL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE SI HA:

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento del 23/08/2022, Tribunale di Messina contro [redacted] nato a MESSINA il [redacted] e [redacted] nata a MESSINA il [redacted], trascritto il 05/09/2022 – ai nn. 24181/19426 - a favore [redacted], con sede a Conegliano. Riferito a: appartamento alla strada statale 114 riportato nel Catasta Fabbricati di Messina al foglio 152, part. 884, sub 17, cat. A/2, classe 10, piano 5°, vani 6, r.c. euro 278,89.

4.2.2. Iscrizioni:

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La conformità urbanistico edilizia del fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di perizia è verificata.

La certificazione di abitabilità non è presente nel fascicolo dell'esecuzione.

Classe energetica:

Per ciò che concerne l'attestato di prestazione energetica, (APE), nell'atto di locazione, al punto b) della premessa si legge che il **LOCATORE dichiara di essere a conoscenza della normativa in materia di certificazione energetica degli edifici e di aver ricevuto la documentazione prevista dal D. lgs. 192/2005 e dal D.l. 63/2013**; detta certificazione però, non veniva prodotta allo scrivente. A tal proposito si evidenzia che non si è proceduto alla stesura di una nuova Attestazione di Prestazione Energetica, in quanto quella già depositata attualmente risulta in corso di validità, (anni 10 dalla data di redazione, in assenza di interventi di modifica e/o ristrutturazione dell'immobile come nel caso che ci occupa).

4.3.2. Conformità catastale: Dalla certificazione prodotta in atti, si evince che i dati catastali descrivono correttamente i suoi attuali proprietari.

In riferimento alla corrispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi, si segnala che nella medesima planimetria catastale non viene riportata una parete in cartongesso che separa il soggiorno da una delle camere da letto singolo, che tale è diventata proprio a seguito di questo intervento. Inoltre i due wc presenti nella planimetria catastale, allo stato di fatto sono stati unificati attraverso l'apertura di un varco tra i due ambienti e la chiusura di una delle due porte di accesso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € n.d.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € n.d.

Giudice Dott. Daniele Carlo MAIDA
Perito: Arch. Giovanni LAZZARI



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € n.d.
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] nata a MESSINA (ME) il [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] e
[redacted] nato a MESSINA (ME) il [redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
in virtù di atto di compravendita in notar PARISI Gaetano del 20/11/2003, rep. 10742/3590,
trascritto presso la Conservatoria di Messina in data 22/11/2003 ai nn. 35394/27986.

6.2 Precedenti Proprietari:

[redacted], nata a [redacted] (ME) il [redacted], [redacted], nata a [redacted] (ME)
il [redacted], [redacted] nato a [redacted] (ME) il 09/02/1952, [redacted], nata
a [redacted] (ME) il [redacted] e [redacted], nata a [redacted] (ME) il [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessun intervento edilizio postumo alla realizzazione del fabbricato è stato posto in essere.

Descrizione appartamento di cui al punto A

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ha forma di L in pianta; si trova affacciato su due lati, uno più interno l'altro più panoramico; è dotato di due ampi balconi.

Al suo interno l'appartamento è rifinito con pavimenti in marmo, in buono stato di conservazione, in tutti gli ambienti tranne che nella cucina e nel bagno dove la pavimentazione è realizzata con mattonelle di ceramica; i muri perimetrali e la tramezzatura, sono intonacati e tinteggiati a ducato.

Gli infissi interni, (porte), sono in tamburato color ciliegio di qualità ordinaria. La porta d'ingresso non è di tipo blindato.

Gli infissi esterni sono in ferro (anni 80') e vetro normale, protetti da serrande in plastica. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle (25 x 20) in ceramica per un'altezza di m. 2,50.

Le pareti del vano bagno sono rivestite con piastrelle (33 x 25) di ceramica maiolicata di qualità corrente, in buono stato d'uso, presentando gradevoli composizioni e decori. Anche i pezzi sanitari, tutti, si presentano in buono stato d'uso.

Per quanto attiene gli impianti tecnologici sono presenti quello idrico, elettrico e citofonico; l'impianto di riscaldamento, centralizzato, non è funzionante. L'immobile è dotato di una caldaia (a gas) per la produzione di acqua sanitaria che al momento del sopralluogo era regolarmente funzionante. È allacciato alla rete gas metano.

Il cespite sopra descritto ricade all'interno di un complesso residenziale denominato "Eucalipto". L'edificio in cui si trova l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con dotazioni e finiture di tipo ordinario ma che assicurano funzionalità e decoro estetico.

Tutti i piani sono verticalmente collegati da un vano scala dotato di ascensore.

Destinazione urbanistica: - - - - -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie convenzionale equivalente
ABITAZIONE (Ing. Sogg. Cucina WCBagno, 3 Camere, ripost.)	Sup. reale Lorda	116,00	1,00	116,00
BALCONI	Sup. reale Lorda	5,00	0,30	1,50
	Totale			117,50 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a. condizioni: buone.

Giudice Dott. Daniele Carlo MAIDA
Perito: Arch. Giovanni LAZZARI



Scale (vano rampacondominiale):

tipologia: a rampe parallele materiale: c.a.
ubicazione: interna androne condominiale rivestimento: marmoreo.
condizioni: buone

Portone di ingresso: in alluminio e vetri.
Balconi: materiale: soletta in c.a. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a doppio battente;
materiale: ferro;
protezione: serrande;
materiale protezione: plastica;
condizioni: buone;
Infissi interni: tipologia: a battente;
materiale: legno tamburato;
condizioni: buone;
Pavim. Interna: materiale: marmo; condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina;
materiale: piastrelle di ceramica;
condizioni: buone;

Impianti:

Ascensore: presente; funzionante.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone;
Condizionamento: non presente;
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone;
Idrico: tipologia: sottotraccia;
Telefonico: tipologia: sottotraccia;
riscaldamento: presente; non funzionante.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato di un immobile può essere determinato con procedimento analitico o con tipo sintetico-comparativo. Il primo si fonda sulla relazione tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente. Sembra opportuno però osservare, al fine di giungere ad una corretta ricerca del giusto saggio di capitalizzazione, che a causa del verificarsi del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio non sussiste più una rigorosa quanto attendibile rispondenza tra reddito e valore capitale del bene oggetto di stima. Risulta, conseguentemente, più appropriata ed attendibile una stima condotta attraverso il metodo di tipo sintetico-comparativo, consistente nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili. Inoltre, nel condurre tale procedimento estimativo, (di comparazione), si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione che tenesse conto anche dello stato di conservazione dei luoghi, delle dotazioni e degli eventuali deficit rispetto agli ordinari standard edilizi-abitativi. In esito ad opportune indagini di mercato è emerso che immobili comparabili al bene da valutare, hanno valori variabili tra 920,00 €/mq e 1.350,00 €/mq.

Si evidenzia che anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica lo stesso range di valori.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche dello stesso, delle condizioni generali (impianto di riscaldamento centralizzato e non funzionante, infissi datati e non performanti, dotato di un solo bagno), delle finiture interne, si ritiene equo attribuire un valore medio di mercato di 1.100,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3.

Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale :0

- Valore corpo:

€ 0,00

Giudice Dott. Daniele Carlo MAIDA
Perito: Arch. Giovanni LAZZARI



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale :1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie convenzionale equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE	116,00	€ 1.100,00	-
BALCONI	1,50	€ 1.100,00	-
	117,50 mq	€/mq 1.100,00	€ 129.250,00

- Valore corpo:	€ 129.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 129.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 129.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	117,50	€ 129.250,00	€ 129.250,00

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:

€ 109.862,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: per certificazione della classe energetica divenuta obbligatoria nei passaggi di proprietà.

€ 000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

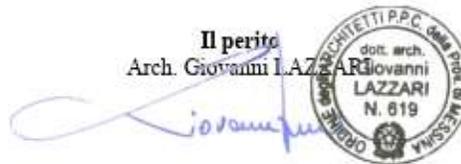
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 109.862,50

Messina, li 30.01.2024

Il perito
Arch. Giovanni LAZZARI



Giudice Dott. Daniele Carlo MAIDA
Perito: Arch. Giovanni LAZZARI

