

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000073/12

**Giudice Dr. Antonino Orifici**  
Custode Giudiziario [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Santi Calapristi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 910*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1377*  
*C.F. CLPSNT68L05F158P - P.Iva 02051200836*

*con studio in Messina (Messina) Vico Lazzaro 4*  
*telefono: 0906510873*  
*cellulare: 3358097505*  
*fax: 0906510873*  
*email: santi.calapristi@libero.it*

### PREMESSA

Con ordinanza del 18 novembre 2013 a firma del giudice esecutore dr. Antonino Orifici, notificata il via fax in stessa data, il sottoscritto arch. Santi Calapristi è stato nominato esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. Nella procedura esecutiva N. 73/12 R.G. [REDACTED]

Ritirato il fascicolo di parte (il debitore non si è costituito), il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali dando formale avviso alle parti tramite lettera raccomandata AR.

L'accesso all'immobile pignorato per le osservazioni e l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici è stato eseguito il giorno 03 marzo 2014 alla presenza del [REDACTED] (debitore esecutato).

Si specifica che, inoltre, è stata aggiornata la planimetria catastale, secondo quanto previsto nel mandato, a causa del rilevato ampliamento del balcone eseguito in data imprecisata.

Il sottoscritto inoltre:

1. Ha eseguito tutte le necessarie indagini alla conservatoria dei Registri immobiliari di Messina per ricostruire la storia del ventennio e trascrivere i gravami esistenti sull'immobile.
2. Ha acquisito le informazioni condominiali.
3. Ha acquisito le informazioni di carattere urbanistico e amministrativo.
4. Ha redatto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Curatore/Custode [REDACTED]  
Perito: Arch. Santi Calapristi

**Beni in Messina (Messina) Via del Santo 58 - 98124 Messina ME**  
**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) frazione Rione Palmara Via del Santo 58 - 98124 Messina ME.  
Composto da 3 vani oltre WC, cucina semiabitabile e ampio balcone. posto al piano 3° f.t. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **108,25**  
Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]  
124 mappale 243 subalterno 10, categoria A/2, classe 10, superficie catastale 109, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: 232,41.  
Coerenze: Verificati.  
Note: Eseguito aggiornamento dal sottoscritto CTU, causa ampliamento balcone, pertanto sono stati aggiornati i seguenti dati: sub (da 6 a 10), consistenza (da 4 a 5 vani) e rendita (da 185,92 a 232,41).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: Periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: Supermercato (sufficiente), centro sportivo (insufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), ospedali (sufficiente), piscina (buono), vigili del fuoco (buono).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.  
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Nessuno, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Nessuna, le attrazioni storiche presenti sono: Cimitero Monumentale.  
Collegamenti pubblici (km): Tram (0,5), autobus (0,2), autostrada (3,0).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Galletta Francesco - La Conte Maria in qualità di proprietari del bene.  
Il sig. Galletta Francesco è il convenuto della procedura esecutiva. La sig.ra La Conte Maria è la coniuge convivente. Nessuna informazione è stata reperita circa il regime patrimoniale vigente tra i coniugi.

**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: *Nessuna*  
4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare a favore di CO.PR.AL. s.r.l. [REDACTED] firma di Tribunale di Messina - avv. Enza Buonconsiglio in data 20/02/2012 trascritto a Messina in data 10/04/2012 ai nn. 9486 - 7588 - Atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia.  
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*  
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Curatore/Custode [REDACTED]  
Perito: Arch. Santi Calapristi

- 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  
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Piccolo condominio autogestito - ammontare delle spese di gestione annue non disponibile.  
Ulteriori avvertenze: Edificio ricadente all'interno di area a vincolo cimiteriale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] etari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Giuseppe Bruni in data 20/03/1982 trascritto a Messina in data 16/04/1982 ai nn. 10321/9366.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Fabbricato realizzato prima del 31/08/1967 fuori dalla perimetrazione urbana dell'epoca, pertanto privo di esplicita licenza edilizia ed abitabilità.

**P.E. n. Fabbricato realizzato ante-1967** Fabbricato ultimato nel 1957, prima del 31/08/1967 (legge N. 765/67), fuori dalla perimetrazione urbana dell'epoca, pertanto privo di esplicita licenza edilizia ed abitabilità. Secondo i dati catastali, l'immobile è da sempre stato destinato ad uso residenziale. Regolarità impianti non verificata, da certificare (ex legge 46/90). Catastazione regolare. Impianti idrici e fognari regolarmente collegati alla rete comunale.

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Rione Palmara Via del Santo 58 - 98124 Messina ME.

Composto da 3 vani oltre WC, cucina semiabitabile e ampio balcone. Posto al piano 3° f.t. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **108,25**.

Identificato al catasto fabbricati [redacted] foglio 124 mappale 243 subalterno 10, categoria A/2, classe 10, superficie catastale 109, composto da vani 5, posto al piano 2, - rendita: 232,41.

Coerenze: Verificati.

Note: Eseguito aggiornamento dal sottoscritto CTU, causa ampliamento balcone, pertanto sono stati aggiornati i seguenti dati: sub (da 6 a 10), consistenza (da 4 a 5 vani) e rendita (da 185,92 a 232,41). L'edificio è stato costruito nel 1957, ristrutturato nel N.D. (presumibilmente non oltre 10 anni).

L'unità immobiliare è identificata con il numero N.D. di interno, ha un'altezza interna di circa 315 cm.

Appartamento in comproprietà (1/2 + 1/2) con La Conte Maria (coniuge). Nessuna indicazione è stata reperita circa il regime patrimoniale vigente tra i coniugi.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003 l'immobile è identificato nella zona B5b di recupero a prevalente edilizia degradata

Norme tecniche ed indici: *Indice territoriale:*

$It = 3,00 \text{ mc/mq}$

*Altezza massima:*

*m 11,00 con 3 piani fuori terra.*

E' ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 2.000. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso.

Area ricadente all'interno del vincolo cimiteriale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	104,00	1,00	104,00
	Sup. reale netta	82,00	1,00	82,00
	Volume reale	328,00	1,00	328,00
Balcone scoperto	Sup. reale lorda	17,00	0,25	4,25
	Sup. reale netta	17,00	0,25	4,25
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>121,00</b>		<b>108,25</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>99,00</b>		<b>86,25</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>328,00</b>		<b>328,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: marmo, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello corazzato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.  
*Impianti:*  
*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: N.D..

#### Accessori:

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Curatore/Custode  
Perito: Arch. Santi Calapristi

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si premette che il valore commerciale di un immobile non è un dato certo, ottenuto o ottenibile con criteri scientifici esatti, ma un'indagine statistica probabilistica che tiene conto di numerosi fattori, tra i quali l'estensione, la posizione, lo stato d'uso e conservativo, la qualità, la potenzialità, ecc. Tale indagine statistica viene eseguita comparando i dati di vendita di immobili simili ubicati in zone limitrofe o, qualora non sia possibile, ubicati in zone con caratteristiche simili.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha svolto indagini sul web, sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, facendo anche riferimento a precedenti valutazioni da lui stesso eseguite e svolgendo indagini presso agenzie immobiliari locali.

In definitiva, al bene si attribuisce quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe realizzare oggi in una libera contrattazione di compravendita in un normale regime di mercato considerando ordinari i fatti, le cose ed i soggetti implicati nella stima.

Il metodo utilizzato per la stima del bene immobile in oggetto è il metodo sintetico-comparativo tramite il quale si determina il valore commerciale unitario al metro quadrato. Il valore unitario proposto nella presente stima vale per tutto l'appartamento e tiene conto dello stato conservativo attuale, della luminosità dei locali, delle finiture, dell'altezza di piano e della classe energetica.

Le superfici commerciali si intendono al lordo dei muri interni e di confine con aree esterne e del 50% dei muri di confine con altri appartamenti. Le superfici di balconi, cantine ed altre pertinenze vengono ragguagliate secondo opportuni coefficienti di riduzione.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Habitando Agenzia Immobiliare. Via Catania 220, Messina.

Agenzia Target Immobiliare di Sandra Saccà. Viale S. Martino 261, Messina.

Point 2 s.r.l., Via Regina Margherita 248 bis, S. Teresa di Riva (ME).

Siti specialistici su web.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Una porzione del balcone è chiusa con elementi di alluminio e vetro. Tale circostanza non viene presa in considerazione, stante la precarietà delle opere.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Residenziale	104,00	€ 750,00	€ 78.000,00
Balcone scoperto	4,25	€ 750,00	€ 3.187,50
	<b>108,25</b>		<b>€ 81.187,50</b>

- Valore corpo: € 81.187,50

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 81.187,50

- Valore complessivo diritto e quota: € 40.593,75

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Curatore/Custode: Francesco Galletta  
Perito: Arch. Santi Calapristi

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	108,25	€ 81.187,50	€ 40.593,75

**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: € 6.089,06

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 8.118,75

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

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento ha un solo WC. Non è comodamente divisibile.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.385,94

Relazione lotto 001 creata in data 22/04/2014  
Codice documento: E080-12-000073-001

il perito  
Arch. Santi Calapristi

Giudice Dr. Antonino Orifici  
Curatore/Custode: Francesco Galletta  
Perito: Arch. Santi Calapristi

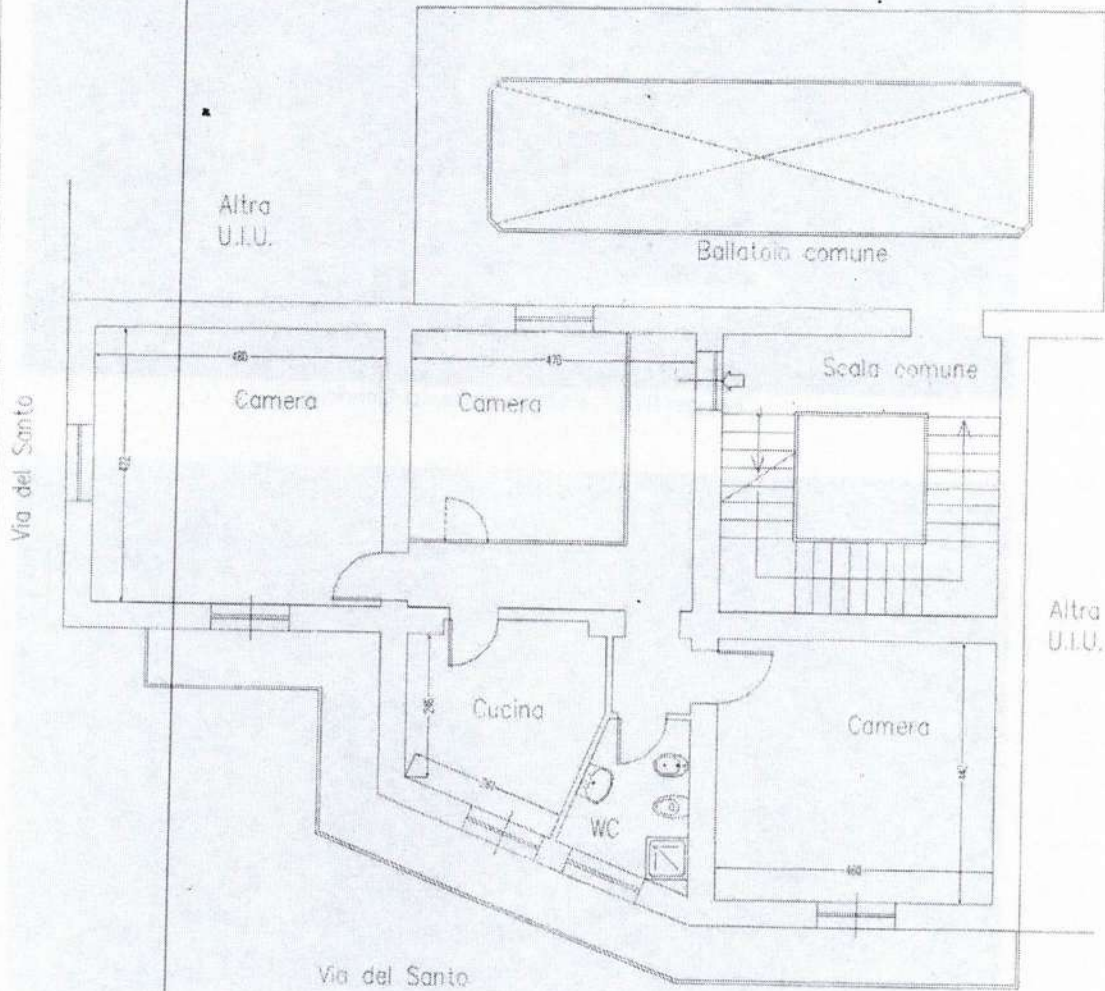
**ALLEGATI**

Giudice Dr. Antonino Orifici

Perto: Arch. Santi Calapristi



Planimetria appartamento - scala 1:100  
Piano 2° (3° f.t.)



0 1 2 3 4 metri



## FOTOGRAFIE



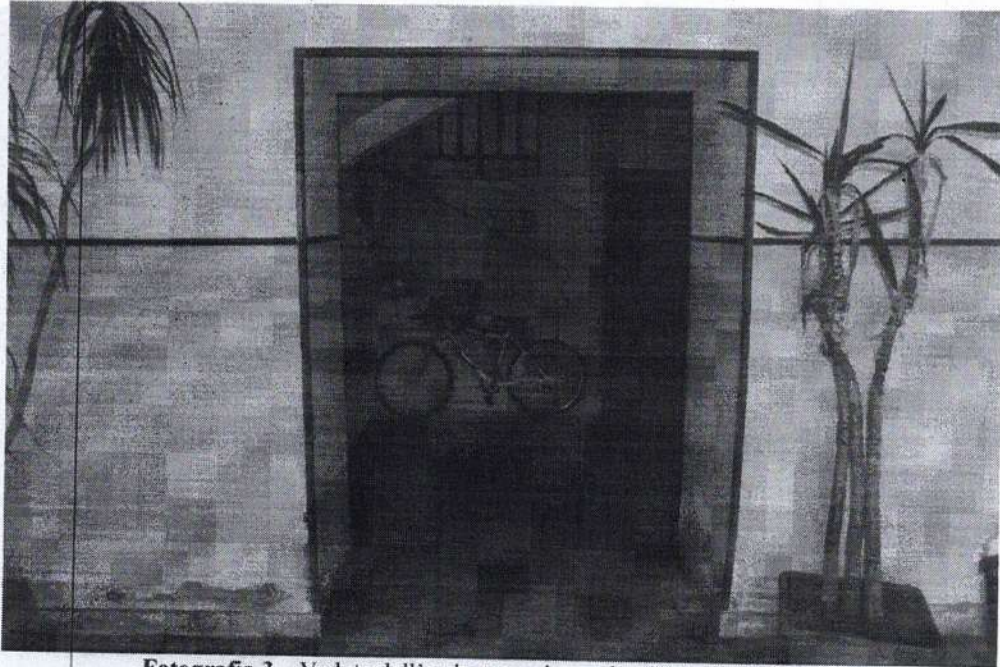
Fotografia 1 – Veduta esterna del fabbricato.



Fotografia 2 – Veduta del portoncino di ingresso condominiale del fabbricato.

Giudice Dr. Antonino Orifici

Perito: Arch. Santi Calapristi



**Fotografia 3** – Veduta dell'androne scala condominiale del fabbricato.



**Fotografia 4** – Veduta della scala condominiale del fabbricato.

Giudice Dr. Antonino Orifici

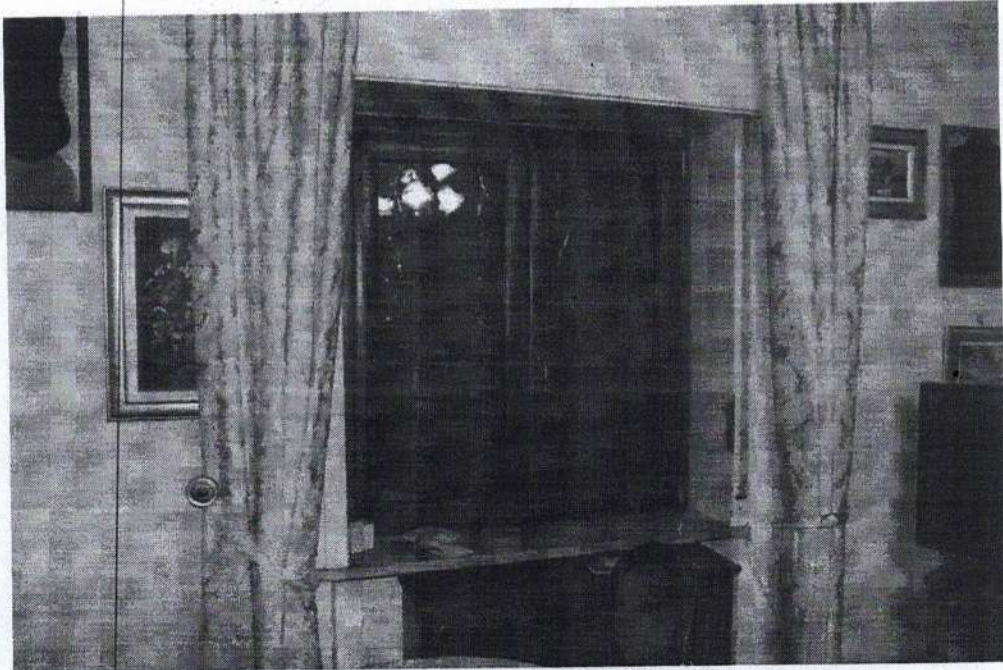
Perito: Arch. Santi Calapristi



**Fotografia 5** – Veduta del portoncino di ingresso dell'appartamento.

Giudice Dr. Antonino Orifici

Perito: Arch. Santi Calapristi



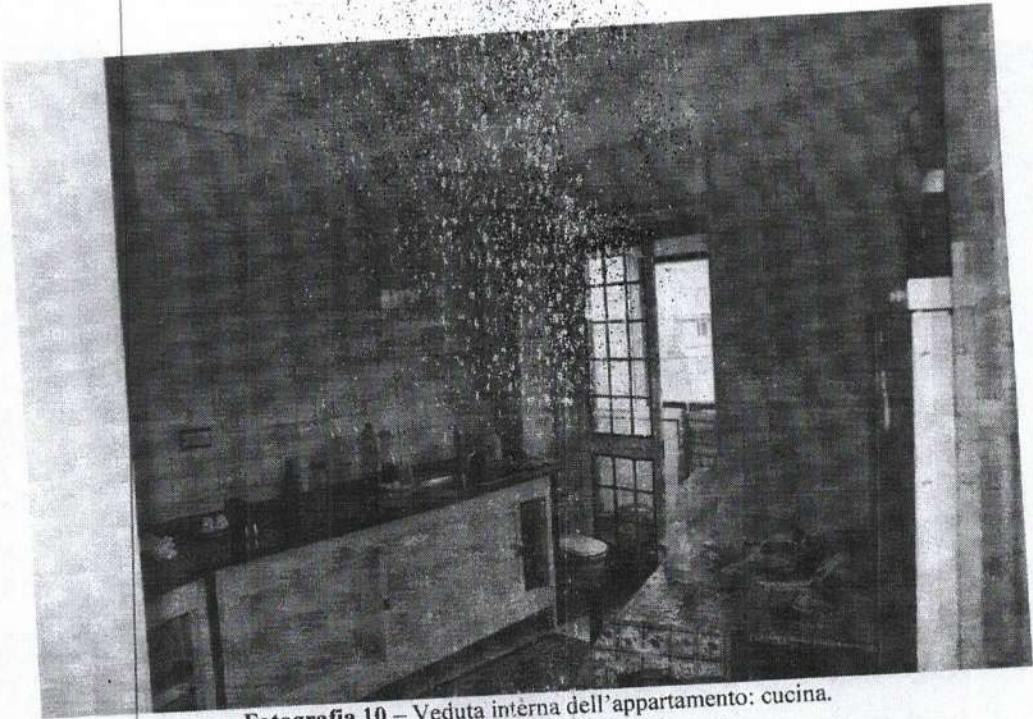
**Fotografia 6** – Particolare di un infisso esterno.



**Fotografia 7** – Veduta interna dell'appartamento: camera a sud.

Giudice Dr. Antonino Orifici

Perito: Arch. Santi Calapristi



Fotografia 10 – Veduta interna dell'appartamento: cucina.

Giudice Dr. Antonino Orifici

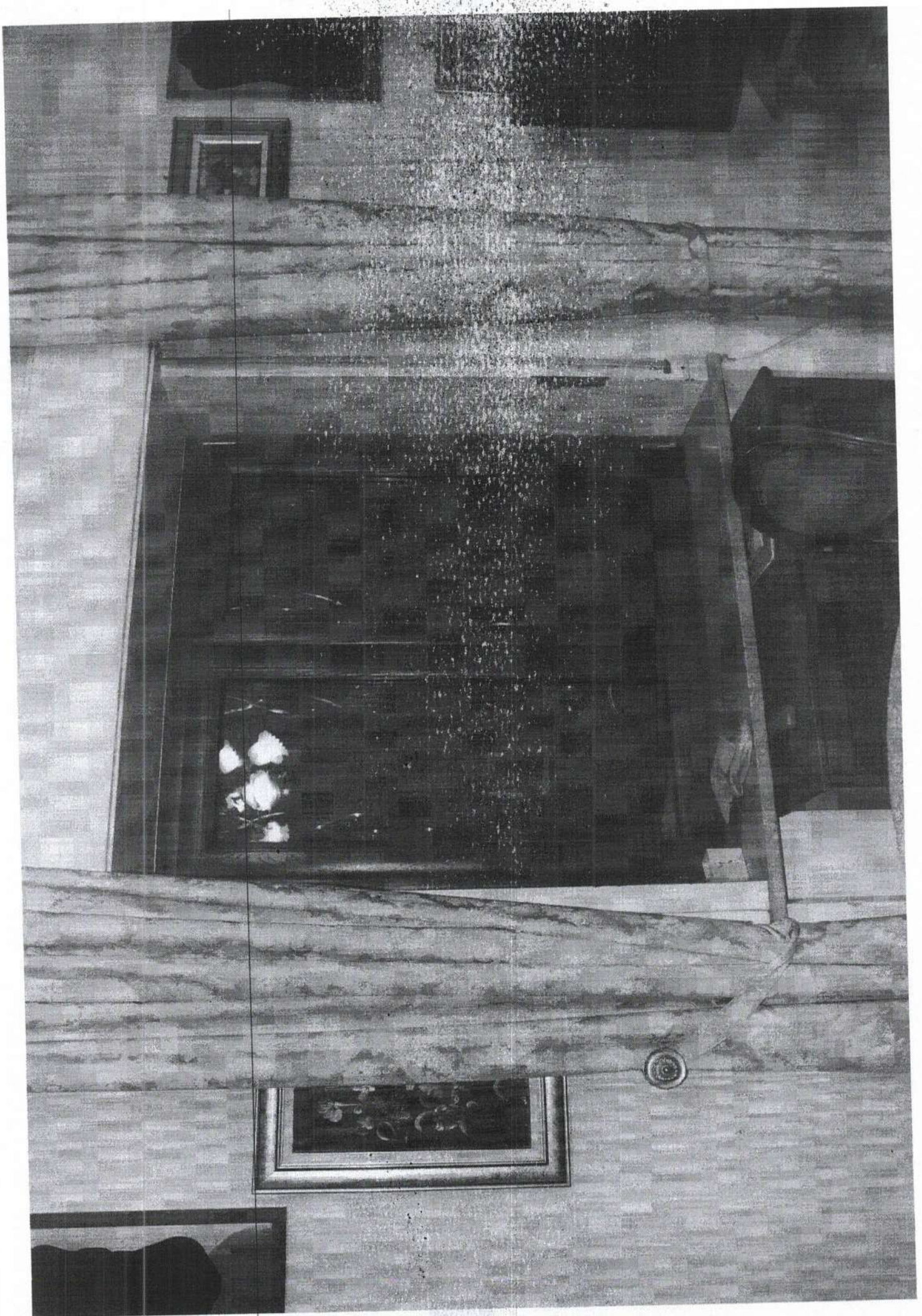
Perito: Arch. Santi Catapristi



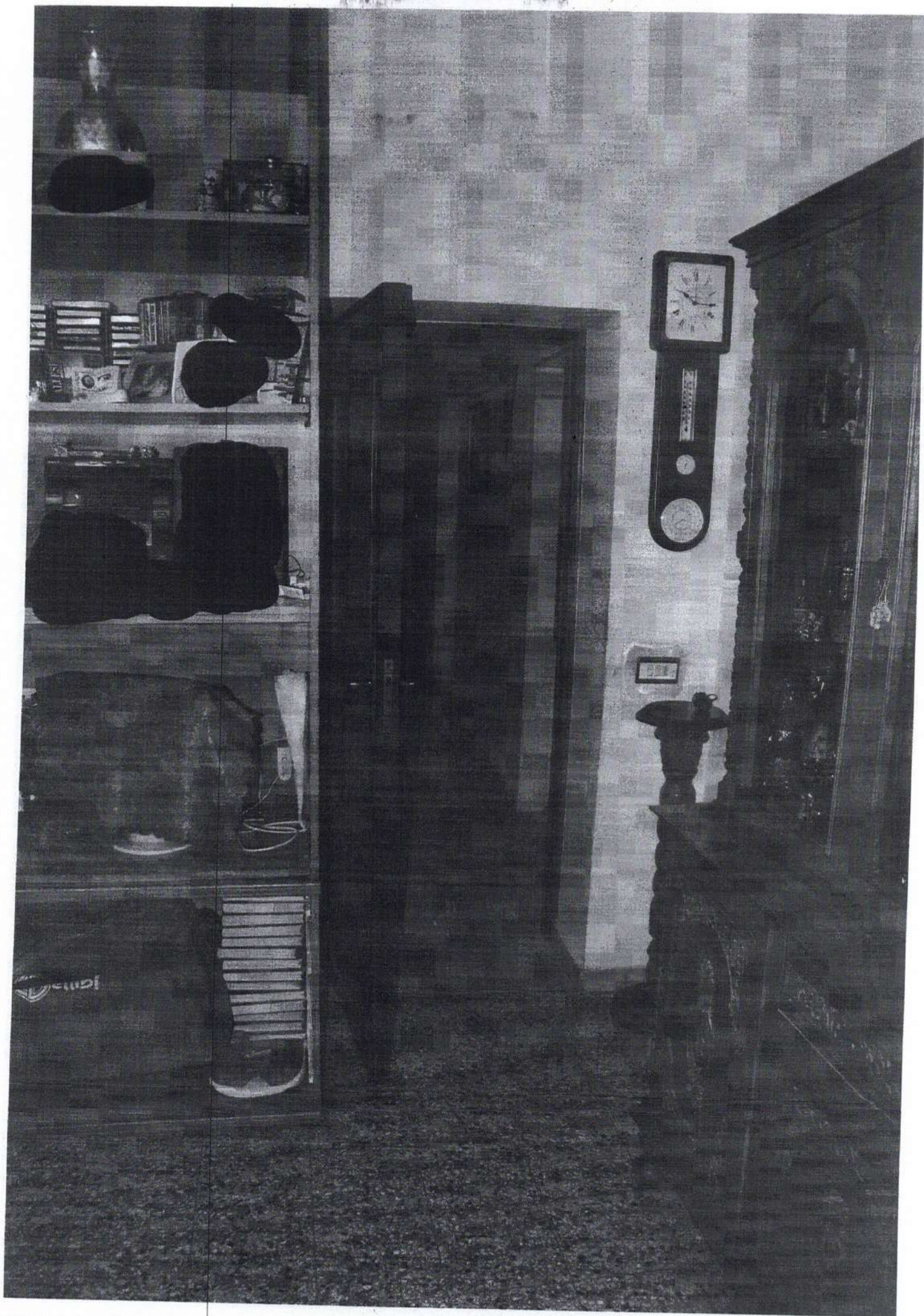
Fotografia 11 – Veduta interna dell'appartamento: WC.

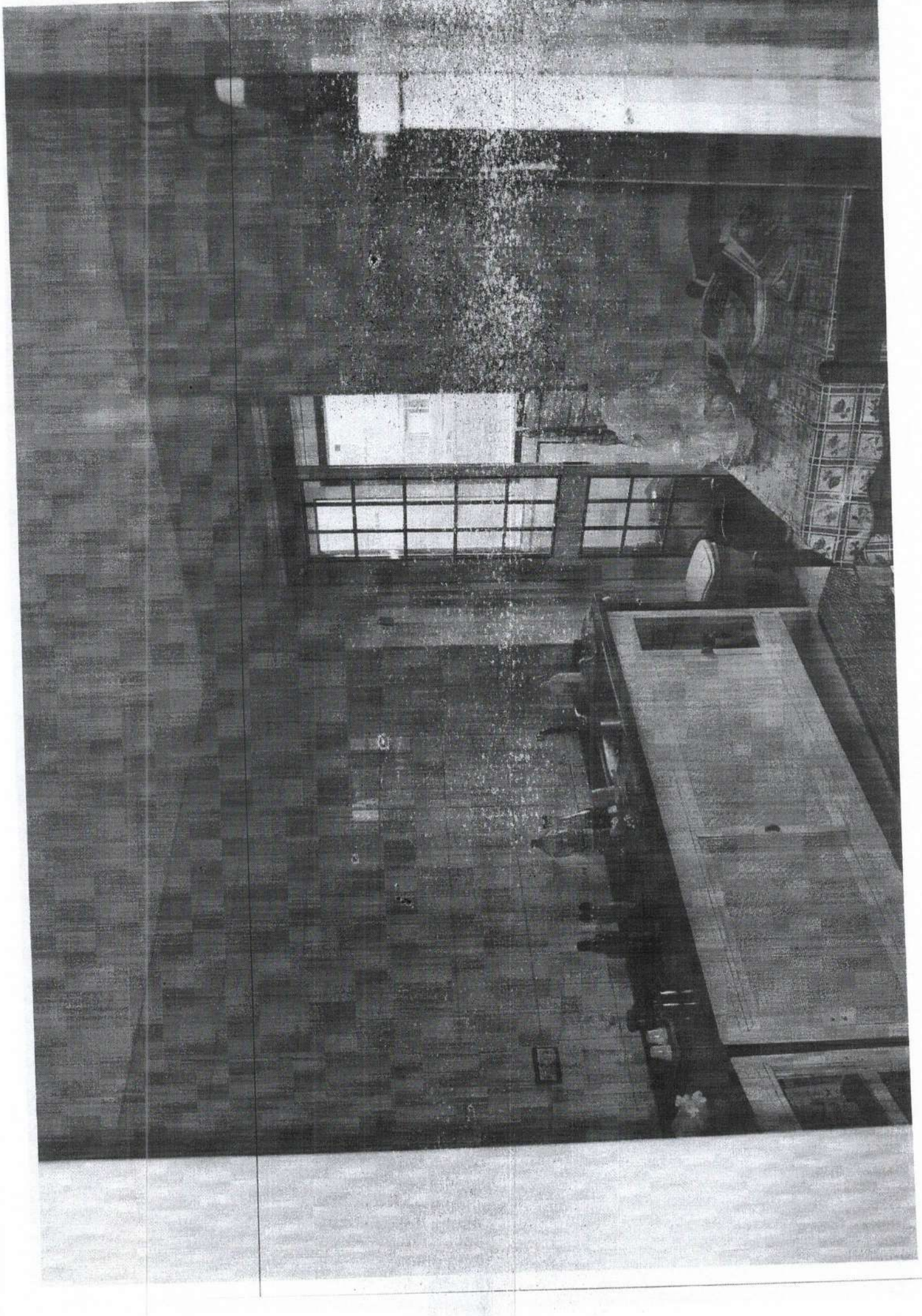
Giudice Dr. Antonino Orifici

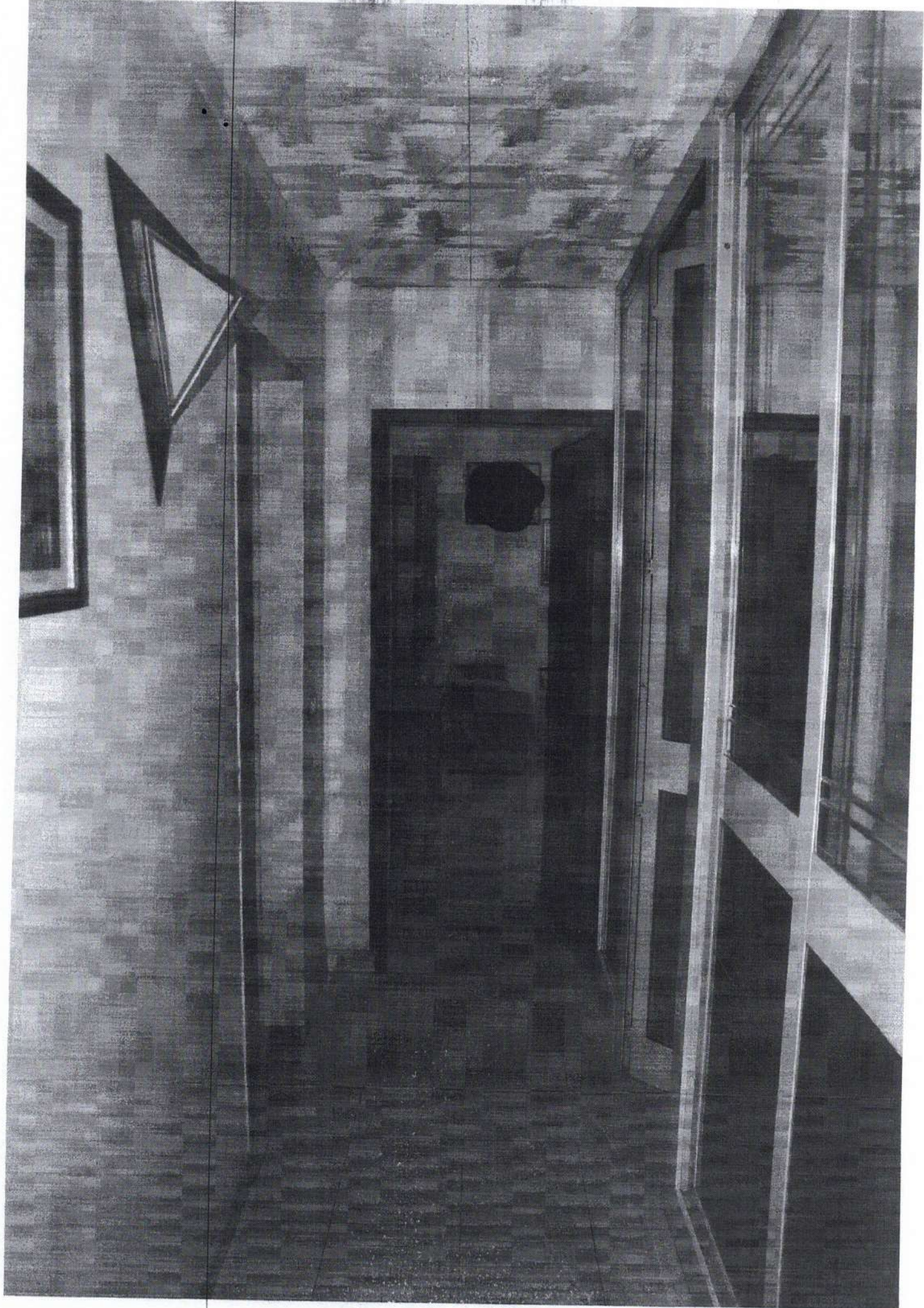
Perito: Arch. Santi Calapristi

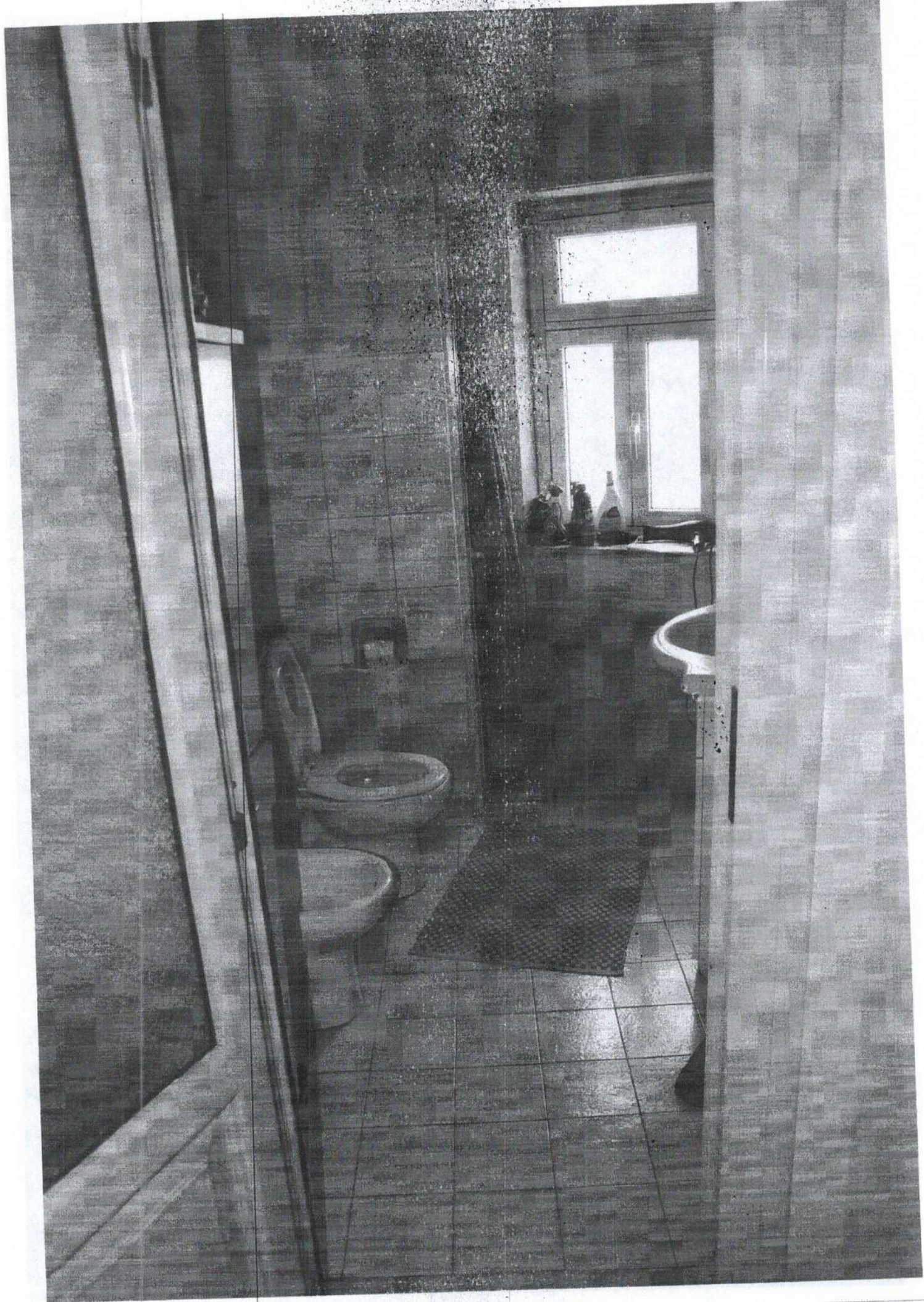




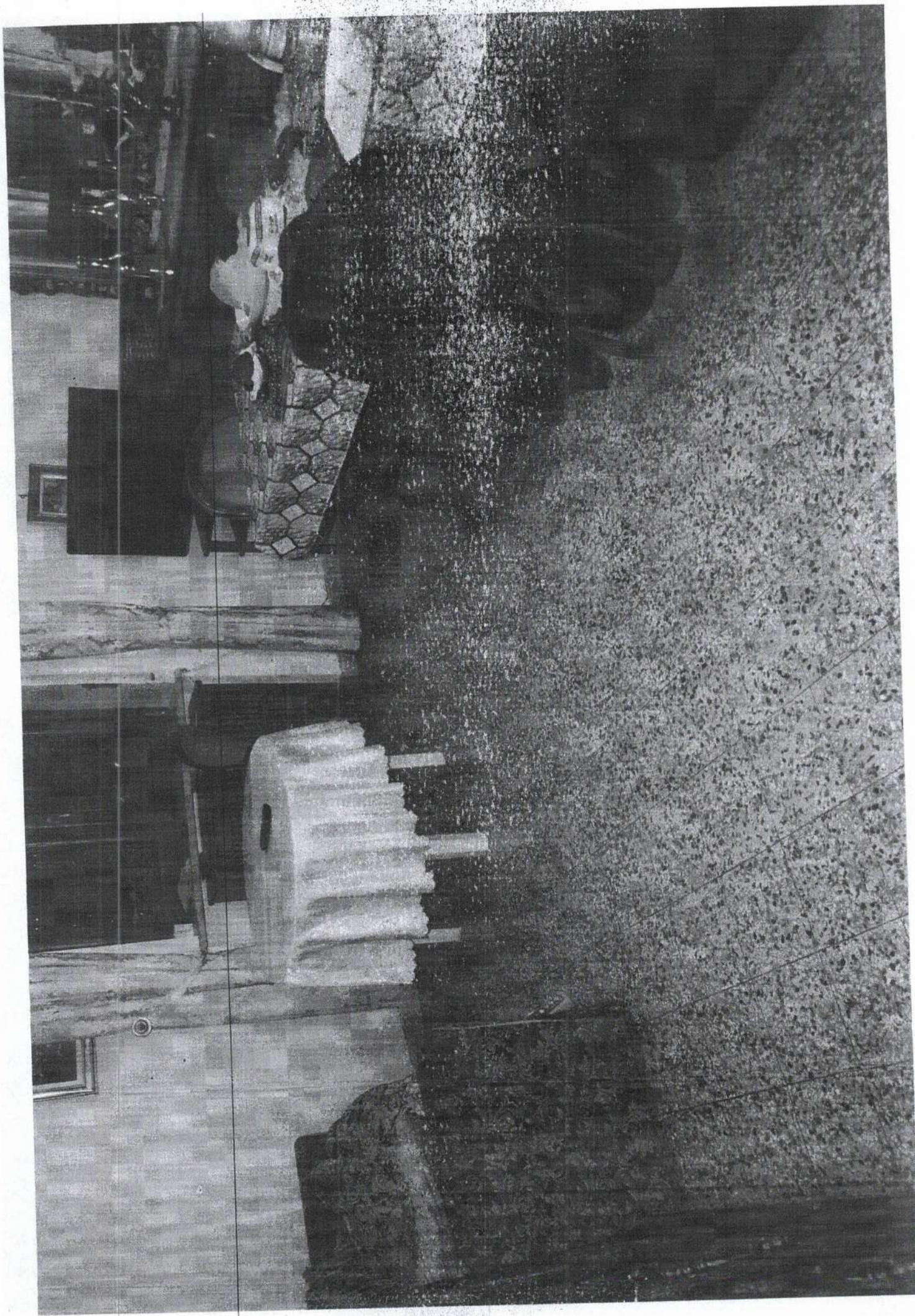


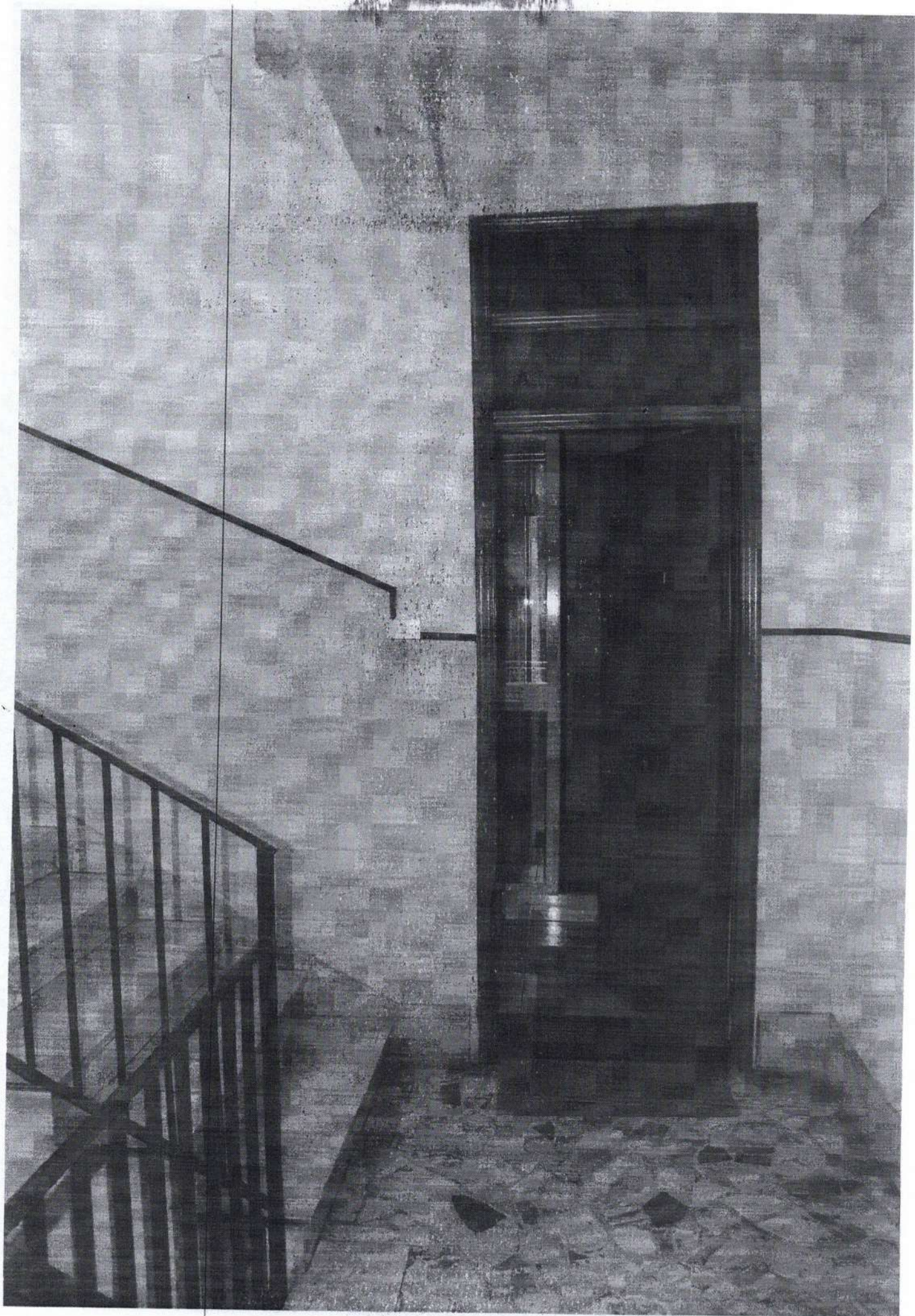


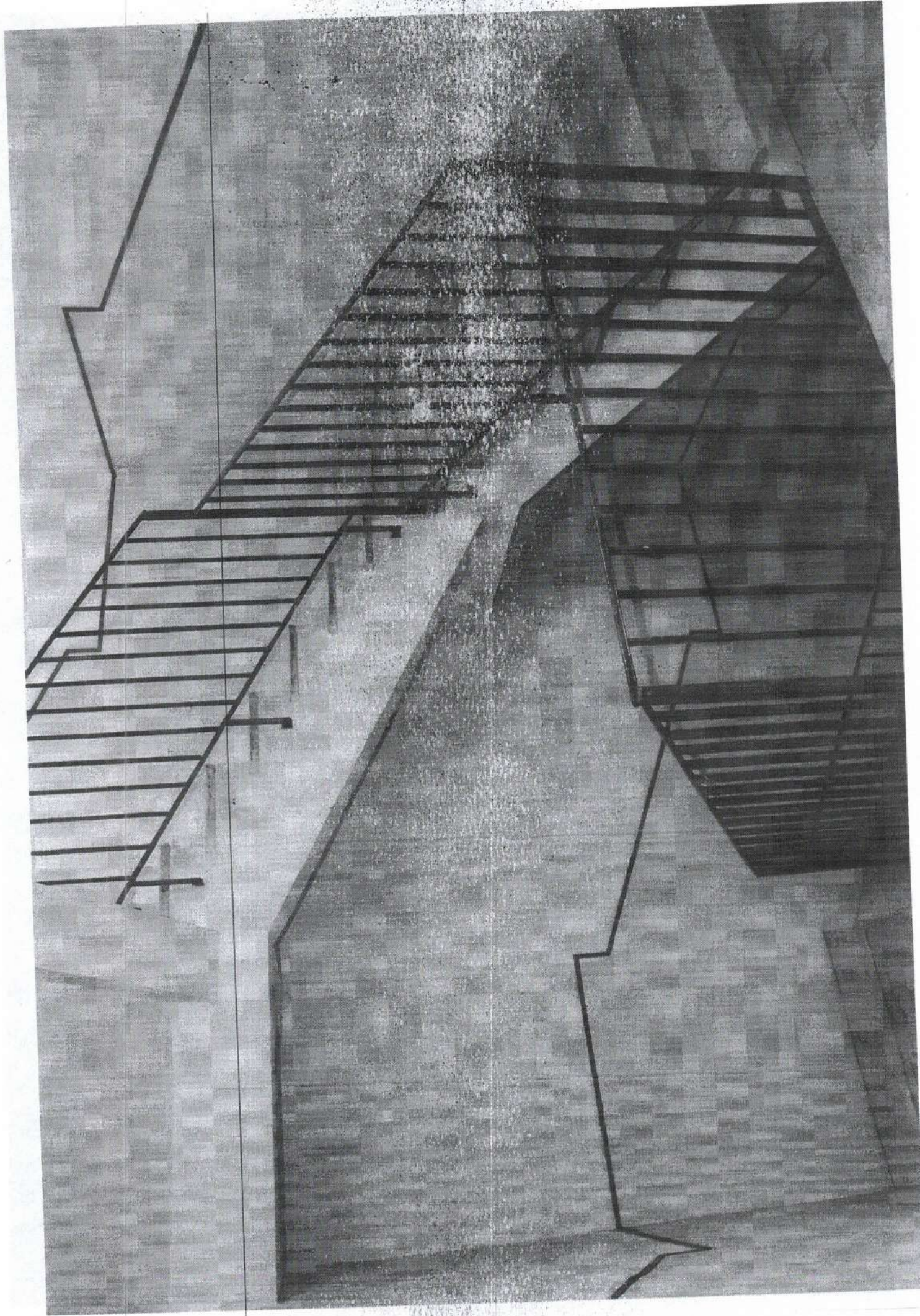




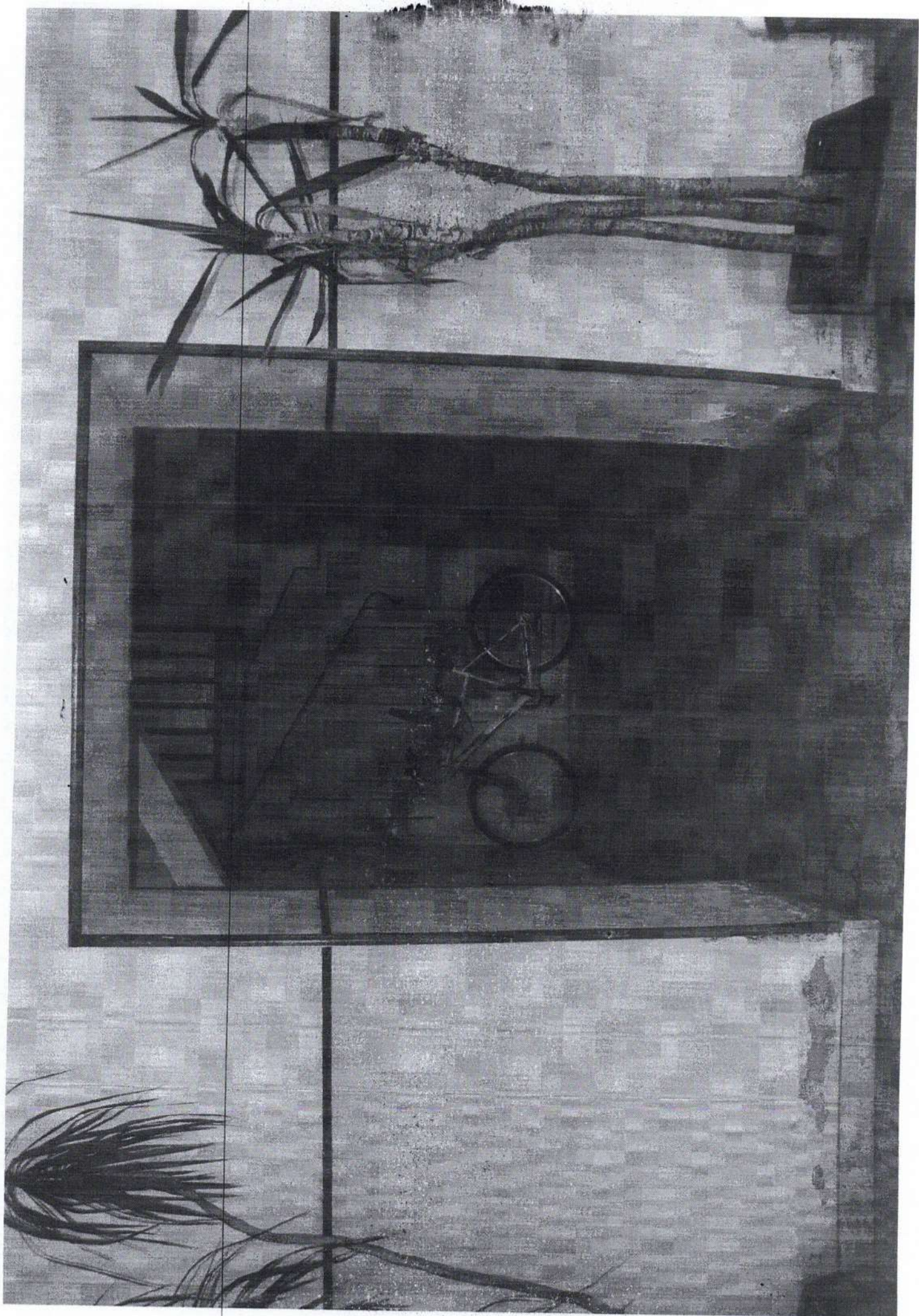


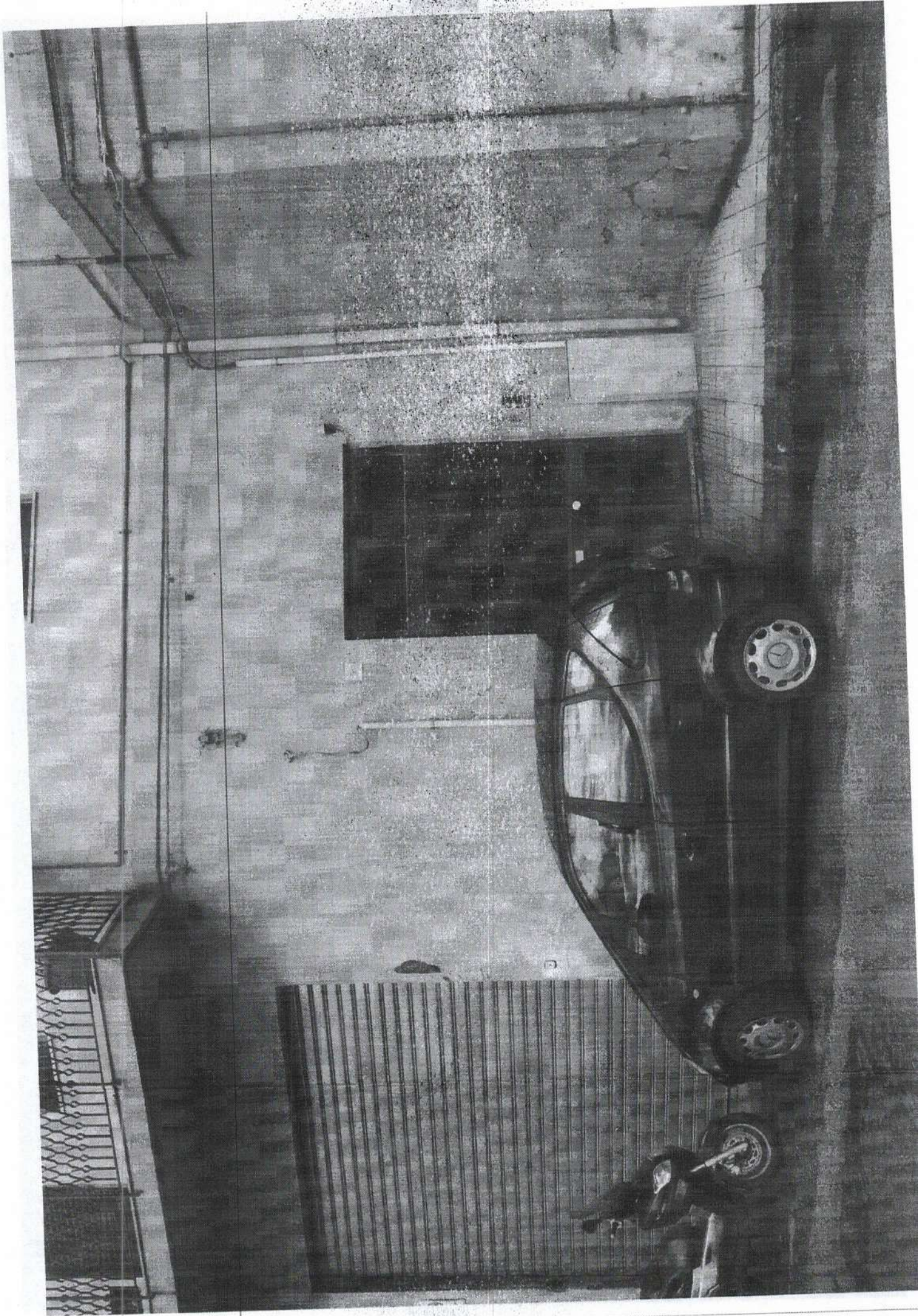


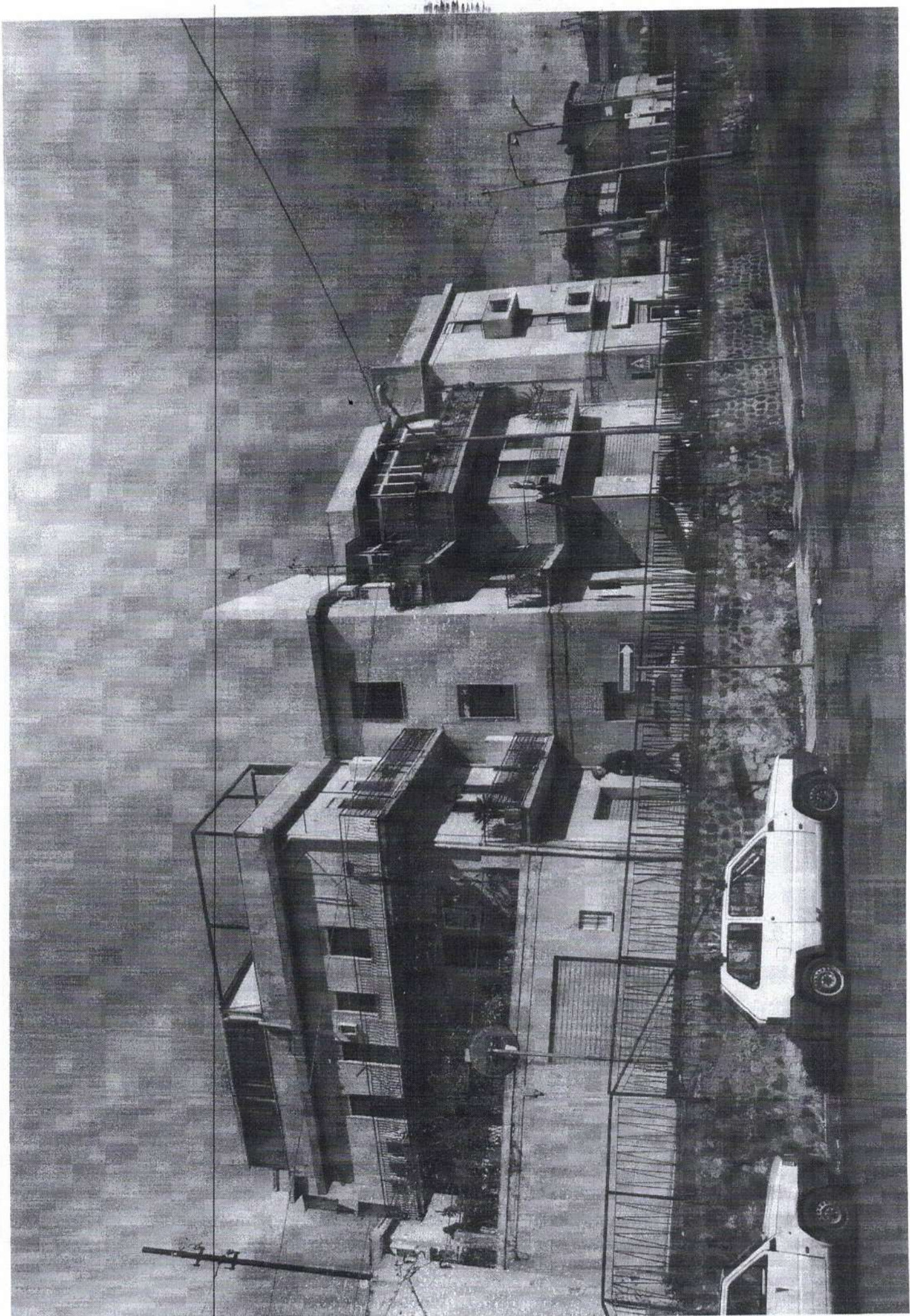




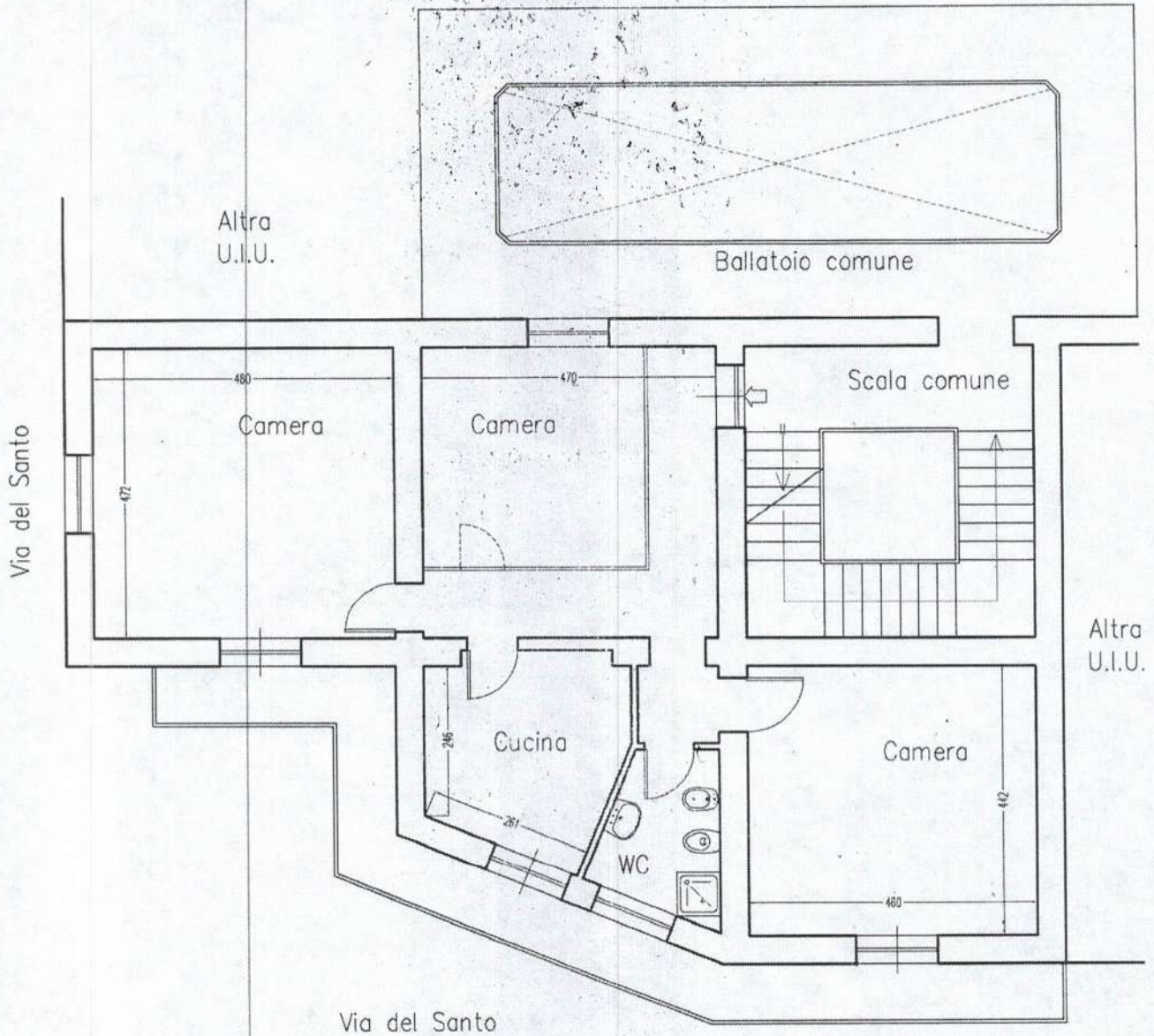








Planimetria appartamento - scala 1:100  
Piano 2° (3° f.t.)



0 1 2 3 4 metri

