
TRIBUNALE DI MESSINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA
PRIMA SPV SRL
Contro



N.Gen. Esec. 166/2022

Allegati

- 1) Verbale di giuramento ctu;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visura storica ;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Planimetria interna catastale;
- 6) Certificazione notarile;
- 7) Atto di compravendita;
- 8) Planimetria stato dei luoghi;
- 9) Ape;
- 10) Osservatorio immobiliare e indagini agenzia immobiliare;
- 11) Nota spese e competente;
- 12) Ricevute delle spese;

Giudice Dott. D.C. MADIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**
Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n°2097
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n°1410 dal 1997
Iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Siciliana n°17103
C.F. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830

con studio in Messina – via Nuova Panoramica 558/E
telefono : 0903695108
cellulare : 3498452084
email : rodolfourbani@virgilio.it
pec : rodolfo.urbani@ingpec.eu



Quota (in vendita) intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (civile abitazione) sita in Messina via Alcantara n°9 piano secondo identificata al catasto al fg.124 part.121 sub.10

Lotto 001 (Unico)

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA (QUOTA 1/1 di proprietà) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:

Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene :

- unità immobiliare sita in via Alcantara n°9 – piano secondo - identificata al foglio di mappa n°124 part.121 sub. 10;

L'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato il cui portone d'accesso si trova in via Alcantara n°9, lo stabile è dotato da più piani fuori terra visto dalla via Salita Contino (su cui affaccia l'appartamento in questione) è composto da un piano seminterrato, un piano terra (rialzato) , un piano primo e un piano secondo e una terrazza.

L'appartamento è composto (vedi allegato n°8) da un ingresso (vedi foto n°8) che da su un soggiorno (vedi foto 8), un corridoio (vedi foto n°9), due camere (vedi foto n°11 e 14) una cucina/pranzo (vedi foto n°12 e 13) un bagno (vedi foto n°16 e 17) un rip.(vedi foto n°10) ed infine vi è un balcone (vedi foto n°2).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 94 mq a cui bisogna aggiungere l'incidenza della superficie del balcone 5,50 mq (circa). Le condizioni interne sono buone , l'appartamento risulta essere stato ristrutturato , la pavimentazione rivenuta è del tipo laminato , ceramica e gres . Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio , la porta d'ingresso in legno corazzata. Il gas è risultato chiuso.

L'appartamento viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compreso pertinenze, accessori, parti comuni ed indivisibili del fabbricato.

Al catasto oggi in visura l'appartamento risulta così censito :

- u.i. fg. 124 part. 121 sub. 10, zona censuaria 2, categoria A/2 , classe 7, consistenza 5,5 vani , totale superficie 96 mq (superficie catastale), totale escluse aree scoperte 94 mq. rendita 159,07 euro. Intestato in visura a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

- l'appartamento risulta stante l'atto di compravendita del 31/05/2011 (vedi allegato n°7) ante 01/09/1967 .

Tuttavia risulta stante quanto riportato nella visura catastale vedi (allegato n°3) che in data 26/04/2011 erano state condotte opere di diversa distribuzione degli spazi interni , tuttavia nell'atto del 31/05/2011 tali opere non venivano dichiarate avendo invece asserito che il fabbricato era ante 1967.

Inoltre lo stato dei luoghi è differente da quanto già catastato in data 26/04/2011 pertanto certamente sono state eseguite opere interne non autorizzate successive all'accatastamento.

Per la regolarizzazione della situazione occorre presentare una cila in sanatoria del costo compreso di onorario e sanzione pari a circa 2000,00 euro.

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la parete visibile all'ingresso frontalmente non esiste per come indicato nella planimetria catastale così come la medesima porta d'accesso al soggiorno, quindi la porta d'accesso al corridoio non esiste, un altro vano è stato annesso alla cucina e la relativa porta d'ingresso è stata chiusa, un'altra porta di un vano risulta leggermente più spostata il tutto per come si evince dal confronto tra l'allegato n°5 e l'allegato n°8.
- Si stima un costo della regolarizzazione catastale un importo a corpo pari a 800,00 euro.

Note: In merito alla conformità tra la descrizione dei beni suddetti e quella contenuta nel pignoramento risulta che il bene oggetto di procedura esecutiva è ben identificato nel pignoramento e gli atti prodotti con fg. part. e sub. consentono l'univoca individuazione.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui al lotto n°1 (unico) ricade nel Comune di Messina , via Alcantara n°9

La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

Caratteristiche zona: zona semi-centrale della città di Messina .
Servizi della zona (km): Sui luoghi si trovano i consueti servizi necessari.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (1 km circa)

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento per come meglio rilevato dal custode giudiziario era in locazione al signor MD (stringalese) stipulato i primi di giugno del 2023 (pertanto non opponibile).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Dagli atti di causa (relazione notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo)**

- 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: Nessuna;*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna;*

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

Dagli atti di causa risulta (stante quanto dichiarato dal notaio Giulia Barbagallo)

4.2.1. Iscrizioni : una

nn.18357/2879 del 07/06/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] c [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Trascrizioni nascenti da Pignoramenti: uno

Trascrizione nn. 29277/23467 del 28/10/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] , Messina) contro [REDACTED]
[REDACTED] grava su
Messina fg 124 particella 121 sub. 10.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna informazione ulteriore .**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

l'appartamento risulta stante l'atto di compravendita del 31/05/2011 (vedi allegato n°7) ante 01/09/1967 .

Tuttavia risulta stante quanto riportato nella visura catastale vedi (allegato n°3) che in data 26/04/2011 erano state condotte opere di diversa distribuzione degli spazi interni , tuttavia nell'atto del 31/05/2011 tali opere non venivano dichiarate avendo invece asserito che il fabbricato era ante 1967.

Inoltre lo stato dei luoghi è differente da quanto già catastato in data 26/04/2011 pertanto certamente sono state eseguite opere interne non autorizzate successive all'accatastamento.

Per la regolarizzazione della situazione occorre presentare una cila in sanatoria del costo compreso di onorario e sanzione pari a circa 2000,00 euro.

4.3.2. Conformità catastale:

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la parete visibile all'ingresso frontalmente non esiste per come indicato nella planimetria catastale così come la medesima porta d'accesso al soggiorno, quindi la porta d'accesso al corridoio non esiste, un altro vano è stato annesso alla cucina e la relativa porta d'ingresso è stata chiusa, un'altra porta di un vano risulta leggermente più spostata il tutto per come si evince dal confronto tra l'allegato n°5 e l'allegato n°8.
- Si stima un costo della regolarizzazione catastale un importo a corpo pari a 800,00 euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: In merito alle spese ordinarie si può dire che , visto i luoghi, l'appartamento si presenta in buono stato conservativo, tuttavia nel bagno al momento del mio accesso vi erano problemi nel piatto doccia.

Spese straordinarie di gestione immobile : Le facciate condominiali nel futuro potranno essere oggetto di intervento di manutenzione .

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna informazione (in mio possesso) eventuali potranno essere dal custode giudiziario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storicamente, viene riportata la cronostoria ventennale del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Dalla certificazione notarile del notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:

l'appartamento risulta stante l'atto di compravendita del 31/05/2011 (vedi allegato n°7) ante 01/09/1967.

Tuttavia risulta stante quanto riportato nella visura catastale vedi (allegato n°3) che in data 26/04/2011 erano state condotte opere di diversa distribuzione degli spazi interni, tuttavia nell'atto del 31/05/2011 tali opere non venivano dichiarate avendo invece asserito che il fabbricato era ante 1967.

Inoltre lo stato dei luoghi è differente da quanto già catastato in data 26/04/2011 pertanto certamente sono state eseguite opere interne non autorizzate successive all'accatastamento.

Per la regolarizzazione della situazione occorre presentare una cila in sanatoria del costo compreso di onorario e sanzione pari a circa 2000,00 euro.

Descrizione di una unità immobiliare (civile abitazione) sita in Messina via Alcantara n°9 piano secondo identificata al catasto al fg.124 part.121 sub.10

LOTTO N°1

Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene :

- unità immobiliare sita in via Alcantara n°9 – piano secondo - identificata al foglio di mappa n°124 part.121 sub. 10;

L'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato il cui portone d'accesso si trova in via Alcantara n°9, lo stabile è dotato da più piani fuori terra visto dalla via Salita Contino (su cui affaccia l'appartamento in questione) è composto da un piano seminterrato, un piano terra (rialzato), un piano primo e un piano secondo e una terrazza. L'appartamento è composto (vedi allegato n°8) da un ingresso (vedi foto n°8) che da su un soggiorno (vedi foto 8), un corridoio (vedi foto n°9), due camere (vedi foto n°11 e 14) una cucina/pranzo (vedi foto n°12 e 13) un bagno (vedi foto n°16 e 17) un rip.(vedi foto n°10) ed infine vi è un balcone (vedi foto n°2). La superficie lorda dell'appartamento è di circa 94 mq a cui bisogna aggiungere l'incidenza della superficie del balcone 5,50 mq (circa). Le condizioni interne sono buone, l'appartamento risulta essere stato ristrutturato, la pavimentazione rivestita è del tipo laminato, ceramica e gres. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio, la porta d'ingresso in legno corazzata. Il gas è risultato chiuso. L'appartamento viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compreso pertinenze, accessori, parti comuni ed indivisibili del fabbricato.

Al catasto oggi in visura l'appartamento risulta così censito :

- u.i. fg. 124 part. 121 sub. 10, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, totale superficie 96 mq (superficie catastale), totale escluse aree scoperte 94 mq. rendita 159,07 euro. Intestato in visura a [REDACTED]

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

- l'appartamento risulta stante l'atto di compravendita del 31/05/2011 (vedi allegato n°7) ante 01/09/1967. Tuttavia risulta stante quanto riportato nella visura catastale vedi (allegato n°3) che in data 26/04/2011 erano state condotte opere di diversa distribuzione degli spazi interni, tuttavia nell'atto del 31/05/2011 tali opere non venivano dichiarate avendo invece asserito che il fabbricato era ante 1967. Inoltre lo stato dei luoghi è differente da quanto già catastato in data 26/04/2011 pertanto certamente sono state eseguite opere interne non autorizzate successive all'accatastamento. Per la regolarizzazione della situazione occorre presentare una cila in sanatoria del costo compreso di onorario e sanzione pari a circa 2000,00 euro.



In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la parete visibile all'ingresso frontalmente non esiste per come indicato nella planimetria catastale così come la medesima porta d'accesso al soggiorno, quindi la porta d'accesso al corridoio non esiste, un altro vano è stato annesso alla cucina e la relativa porta d'ingresso è stata chiusa, un'altra porta di un vano risulta leggermente più spostata il tutto per come si evince dal confronto tra l'allegato n°5 e l'allegato n°8.
- Si stima un costo della regolarizzazione catastale un importo a corpo pari a 800,00 euro.

Destinazione urbanistica : Nel p.r.g. del Comune di Messina il fabbr. ricade in zona B1

Di seguito sono state riportate le dimensioni dell'immobile :

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento piano II sub. 10	Superf. Lorda	94 mq circa
Balcone	Superf.	5,5mq. circa

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali dell'edificio in cui ricade l'immobile :

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai misto in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: terrazzo
<i>Scala:</i>	tipologia: latero cemento.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale : travi in c.a.

Componenti edilizie e costruttive interne :

Ingresso principale: Porta d'accesso appartamento : porta legno corazzata;

Infissi.: esterni : alluminio , stato : buone condizioni;
Interni : in legno, stato : buone condizioni;

Pareti esterne: materiale: mattoni forati;

Pavim. Interna : in ceramica- gres – laminato;

Impianto Elettrico: in buone condizioni;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

8.1.Criterio di Stima

Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie" .

In particolare il metodo detto della superficie si basa sulle caratteristiche del bene tenuto conto delle indagini di mercato (locali, presso agenzie immobiliari, e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità dello stesso e della destinazione urbanistica degli ambienti.



8.2. Fonti di informazione

Osservatori del mercato: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare, indagini locali (vedi allegato n°10).

8.3. Valutazione**A. Unità Immobiliare****Metodo di Stima in funzione della Superficie**

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di esecuzione, degli ambienti e delle caratteristiche degli stessi, degli accessori tutto incluso e nulla escluso, come da perizia che precede, compreso di parti condominiali, in base alle indagini di mercato locali, di quelle presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare possiamo attribuire il valore di euro 1100,00

pertanto si ha il seguente valore degli immobili (proprietà 1/1):

$$V = (94 \text{ mq} \times 1100,00 \text{ euro/mq}) + (5,5 \text{ mq} \times 1100,00 \text{ euro/mq} \times 0,25) \\ = 104.912,50 \text{ euro}$$

Valore dell'immobile in vendita quota 1/1 della proprietà intera

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore prop. intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Appartamento	Fg.124 part. 121 sub.10 - 94 mq + 5,5 balcone	104.912,50 euro	Euro 104.912,50 (quota in vend. prop. intera)

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1

Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà) del seguente appartamento (fg. n°124 part.121 sub. 10 Comune di Messina) euro 104.912,50

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 forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

euro 15.736,87

Spese per regolarizzazione urbanistica (per cila in sanatoria)

euro 2.000,00

Per aggiornamento /rettifica catastale)post regolarizzazione urbanistica

euro 800,00

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 n°1

Valore dell'intera proprietà del bene (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Euro 86.375,63

RIEPILOGO GENERALE

Lotto n°1 : Trattasi di un appartamento, quota in vendita proprietà intera (1/1), sito in via Alcantara n°9 identificato all'NCEU al foglio di mappa n°124 part. 121 sub.10 del Comune di Messina.

Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera), alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda **euro 86.375,63**

Alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene, con la presente relazione, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott. Madia per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, li 07/08/2023

Il C.T.U.
Ing. Rodolfo Urbani

