

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**PRISMA SPV SRL GIA' UNICREDIT SPA E PER ESSA**  
**DOVALUE SPA QUALE MANDATARIA**  
contro

N. Gen. Rep. **000226/19**

**Giudice Dr. CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Puglisi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 894*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1867*  
*C.F. PGLGPP64B09F158C- P.Iva 02039840836*

*con studio in Messina (Messina) Via Giacomo Macrì, 10*

*cellulare: 3474854135*

*email: giuseppe.puglisi@archiworldpec.it*

---

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Messina Via Olimpia, 4/a – San Licandro**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Messina, via Olimpia, 4/a San Licandro.

Il bene in esame è composto da un Locale magazzino posto al piano terra, adibito a palestra denominata [REDACTED]. Si disloca su un unico piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra con copertura prevalentemente a due falde inclinate e parzialmente a terrazza. L'accesso al locale è posto su via Olimpia al numero civico 4/a; confina ad ovest con la suddetta strada; a sud con spazio di isolamento tra fabbricati, ad est con terrapieno, a nord con stadella per accesso ad altro condominio. L'immobile è parzialmente coperto da un terrazzato raggiungibile per mezzo di scale da via Olimpia, attraverso il quale si accede ai piani sovrastanti. Si disloca in più ambienti atti allo svolgimento delle diverse discipline sportive praticate nella palestra. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 420,74. Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], nato a Messina il 15/04/1983. Foglio 102 mappale 1769 subalterno 10, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Mq 425, composto da vani Mq 378, posto al piano T, rendita € 839,45.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: ().  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] ' [REDACTED]  
[REDACTED] Contratto di locazione, codice identificativo: TXX18T002367000EE

**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) a favore di UNICREDIT SPA SEDE DI ROMA (RM) - C.F. 00348170101, contro [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] PER DIRITTI IN RAGIONE DI 1/1 DI PROPRIETA', a firma di Rogito Notaio Giuseppina Bonanno di Patti (ME) in data 26/02/2016 ai nn. 4430/543

importo ipoteca: € 393.000,00

importo capitale: € 262.000,00

Iscrizione legale (Attiva) a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. - SEDE MILANO (MI) - C.F. 072 44730961, contro [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà., a firma di Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.p.A. - Sede Milano (MI) - c.f. 072 44730961 in data 26/02/2016 ai nn. 4430/543

importo ipoteca: € 116.222,84

importo capitale: € 58.111,42

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. sede di Roma (RM) - c.f. 00348170101 contro [REDACTED] nato a Messina (ME) il [REDACTED] - a firma di Pubblico Ufficiale U.N.E.P. del Tribunale di Messina rep. n. 3710/2019 del 25/10/2019 in data 21/01/2020 ai nn. 1236/878

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: modesta variazione di alcune tramezzature realizzate in cartongesso rispetto alla planimetria relativa alla Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. n.37/1985, presentata al Comune di Messina in data 15/10/2012, per lavori di adeguamento dei servizi igienici, l'eliminazione e lo spostamento di alcune tramezzature, la ricollocazione di una nuova pavimentazione e la pitturazione dei locali. regolarizzabili mediante Pratica CILA in Sanatoria

Cila in sanatoria per l'adeguamento di alcune tramezzature del cespite all'attuale planimetria: € 1.800,00

Oneri totali: € 1.800,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: modesta variazione di alcune tramezzature realizzate in cartongesso rispetto alla planimetria relativa alla Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. n.37/1985, presentata al Comune di Messina in data 15/10/2012, per lavori di adeguamento dei servizi igienici, l'eliminazione e lo spostamento di alcune tramezzature, la ricollocazione di una nuova pavimentazione e la pitturazione dei locali.

regolarizzate mediante DOCFA per variazione della distribuzione degli spazi interni.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 6.600,00</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nato a Messina (ME) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per diritti in ragione di 1/1 di proprietà, dai signori [REDACTED] proprietario dal 13/04/2011 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppina Bonanno di Patti (ME) in data 06/04/2011 ai nn. 19541/7550 in data 13/04/2011 ai nn. 12118/8921.

[REDACTED] in ragione di 1/1 della nuda proprietà, proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Rogito Notaio Antonio Campagna di Messina (ME) in data 15/05/1997 ai nn. 70259 in data 23/05/1997 ai nn. 12374/10790.

[REDACTED] diritti in ragione di piena proprietà relativa al terreno su cui insiste il fabbricato da [REDACTED] nata a Messina il [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Rogito Notaio Antonino Campagna di Messina (ME) in data 20/02/1975 ai nn. 21943 in data 28/02/1975 ai nn. 3358/3012.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia Comune di Messina rilasciata in data 27/12/1974 - n. prot. 3106;
- Licenza Edilizia Comune di Messina rilasciata in data 12/05/1975 - n. prot. 3468/3106/ter;

- Licenza Edilizia Comune di Messina rilasciata in data 29/10/1975 - n. prot. 3593/3106/3468/quater;
- Licenza Edilizia Comune di Messina rilasciata in data 29/11/1976 - n. prot. 4297/3106/quinquies;
- Licenza Edilizia Comune di Messina rilasciata in data 31/03/1977 - n. prot. 4382/3106/sesies
- Certificato di agibilità rilasciato in data 16/07/1976 - n. prot. 11540.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Messina San Licandro via Olimpia, 4/a - San Licandro.

Il bene in esame è composto da un Locale magazzino posto al piano terra, adibito a palestra denominata [REDACTED]. Si disloca su un unico piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra con copertura prevalentemente a due falde inclinate e parzialmente a terrazza. L'accesso al locale è posto su via Olimpia al numero civico 4/a; confina ad ovest con la suddetta strada; a sud con spazio di isolamento tra fabbricati, ad est con terrapieno, a nord con stadella per accesso ad altro condominio. L'immobile è parzialmente coperto da un terrazzato raggiungibile per mezzo di scale da via Olimpia, attraverso il quale si accede ai piani sovrastanti. Internamente subito dopo l'ingresso è presente un ampio vano dove è posta la reception della palestra posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 420,74.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], nato a Messina il 15/04/1983.

Foglio 102 mappale 1769 subalterno 10, categoria C/2, classe 4, superficie catastale Mq 425, composto da vani Mq 378, posto al piano T, rendita € 839,45.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,20.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n.686/2002 (Norme Tecniche di Attuazione) l'immobile è identificato nella zona art. 39 Zone "B4" - Di completamento Norme tecniche ed indici: Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

#### *Indice di fabbricabilità fondiaria:*

sottozona B4a  $I_f = mc/mq$  1,50

sottozona B4b  $I_f = mc/mq$  3,00

sottozona B4c  $I_f = mc/mq$  5,00

sottozona B4d  $I_f = mc/mq$  3,00

sottozona B4e  $I_f = mc/mq$  1,50

#### *Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:*

B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra

B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra

B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra

B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra

B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

*Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme*

*Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	Mq 420,74	1,00	Mq 420,74
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>Mq 420,74</b>		<b>Mq 420,74</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a..
<i>Travi:</i>	materiale: c.a..
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.
<i>Copertura:</i>	tipologia: Mista a falde inclinate e parzialmente a terrazzo, materiale: c.a..
<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	materiale: alluminio, protezione: inferriate, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: simil parquet in materiale plastico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

## Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: per estrazione, condizioni: sufficienti.

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

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico, dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari.

Questo è il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il Mq di superficie vendibile.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catasto di Messina, Osservatori del Mercato Immobiliare ed agenzie immobiliari: Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - primo semestre anno 2020 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 28 e codice di zona C3, fascia/zona: semicentrale/Annunziata Alta - Via Del Fante - Tremonti - Torrente Trapani Alto, avente prevalente destinazione residenziale, per i Magazzini aventi uno stato conservativo definibile normale ha un valore di mercato espresso in €/mq, riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 470,00 ad un massimo di €/mq 700,00. Le agenzie immobiliari contattate in virtù della tipologia edilizia dell'immobile riferiscono un valore di mercato medio attuale, che varia da €/mq 500,00 a €/mq 750,00.

**8.3. Valutazione corpi****A. Magazzino**

*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
Locale Magazzino	Mq 420,74	€ 670,00	€ 281.895,79
- Valore corpo:			<b>€ 281.895,79</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 281.895,79</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 281.895,79</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Locale Magazzino</b>	Mq 420,74	€ 281.895,79	<b>€ 281.895,79</b>

**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:	<b>€ 42.284,37</b>
- Riduzione monetaria: Risanamento dei soffitti e delle pareti interessate dai fenomeni infiltrativi	<b>€ 5.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	<b>€ 1.800,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**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:	<b>€ 234.611,42</b>
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 dell'acquirente:	<b>€ 232.811,42</b>

Relazione lotto 001 creata in data 17/05/2021  
Codice documento: E080-19-000226-001

il perito  
Arch. Giuseppe Puglisi