

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**PRISMA SPV S.R.L.**  
contro



N. Gen. Rep. 000131/22

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. PGLGPP64B09P138C - P.Iva 02039840836*

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

*cellulare: 3474854135*

*email: giuseppe.puglisi@archiworldpec.it*



**Beni in Spadafora Via Carrara n°30/c, Scala c (ME)  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Spadafora (ME), raggiungibile da via Carrara n°30/c, scala c, piano terra.

Il bene è costituito da un appartamento al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni ft. ed è composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, bagno, camera da letto singolo e numero due camere matrimoniali. Dalla cucina-soggiorno-pranzo si accede al cortile di pertinenza esclusiva, della misura lorda di mq 38,85; da una delle due camere da letto matrimoniale si accede ad un ulteriore piccolo cortile che prospetta su area condominiale, della misura lorda di mq 13,70. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda complessiva omogeneizzata di circa **Mq 110,31**.

Al catasto fabbricati il bene è intestato a [redacted] per quota 500/1000 [redacted] per quota 500/1000, ed identificato al foglio di mappa 1, particella 906, subalterno 23, categoria A/2a, classe 6, superficie catastale mq 104, vani 5,5, piano terra, rendita Euro 161,91. Il Subalterno risulta graffiato con le particelle 909 e 914.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato [redacted] in qualità di proprietari del bene pignorato.

**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) derivante da Concessione a garanzia di mutuo, durata 14 anni a favore di UNICREDIT S.P.A. CON SEDE IN ROMA, contro [redacted]

Pier Niceto in data [redacted] ai nn. 4 [redacted]

importo ipoteca: Euro 165.000,00

importo capitale: Euro 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di Pignoramento Immobiliare derivante da richiedente: Avv. Nicola Andreozzi a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma [redacted]

in data 22 [redacted] ai numeri di repertorio [redacted]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

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

Giudice Dr. CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO  
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa € 300,00  
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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] per quota di 1/2 di piena proprietà CF:  
[redacted] 1/2 di piena proprietà CF:  
[redacted] in forza dell' Atto di  
Compravendita a rogito a firma di [redacted] in san Pier Niceto in data  
[redacted] ai nn. [redacted] trascritto all' Agenzia del Territorio di Messina in data  
[redacted]

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] per quota di 1/2 di piena proprietà.  
[redacted] per quota di 1/2 di piena proprietà proprietari  
dal 22/08/2007 al 29/12/2010 in forza della Dichiarazione di Successione per testamento  
olografico a firma di Notaio [redacted] registrato a Milazzo in data  
[redacted] e trascritto a Messina in data [redacted] ai numeri [redacted]  
[redacted] a M [redacted] 1000/1000, deceduta il  
[redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio al [redacted] in forza dell' Atto di  
Compravendita rogito a firma di Notaio in Messina € [redacted]  
ai numeri [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Messina in data [redacted] ai  
numeri [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Intestazione:** Progetto per la realizzazione di un fabbricato per abitazioni, ditta [redacted]  
[redacted]  
**Concessione Edilizia,** rilasciata dal Comune di Spadafora in data [redacted] al protocollo N.  
[redacted] successiva variante [redacted]  
**Certificato di Agibilità** rilasciato in data [redacted] al numero  
11521

**Descrizione Appartamento di cui al punto A**

Piena propriet [redacted] 500/1000 [redacted] 500/1000 di appartamento sito in Spadafora  
(ME) raggiungibile da via Carrara n°30c scala c, piano terra, che insiste nel condominio denominato  
"Condominio 80".

Il bene è costituito da un appartamento al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. ed è  
composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, bagno, camera da letto singolo e  
numero due camere matrimoniali. Dalla cucina-soggiorno-pranzo si accede al cortile di pertinenza  
esclusiva, della misura lorda di mq 38,85; da una delle due camere da letto matrimoniale si accede ad  
un ulteriore piccolo cortile che prospetta su area condominiale, della misura lorda di mq 13,70.  
L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda complessiva omogeneizzata di circa Mq 110,31.

Al catasto fabbricati il bene è intestato a [redacted]  
quota 500/ [redacted] per quota 500/1000, ed  
identificato al foglio 1, particella 906, subalterno 23, categoria A/2a, classe 6, superficie catastale  
mq 104, vani 5,5, piano T, rendita Euro 161,91. Il Subalterno risulta graffiato con le particelle 909 e  
914. (cortili di pertinenza)

I fabbricati del complesso edilizio nel quale insiste l'appartamento in esame è stato realizzato nel  
1980. L'unità abitativa ha una altezza interna di mt 2,95



**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G. vigente: in forza della delibera ADEGUATO AL D.D.G. N°146 / D.R.U. DEL 16/03/2011 e AL D.D.G. N° 581 / D.R.U. DEL 29/07/2011, l'immobile è identificato in zona "B1" (di completamento del centro urbano)

Norme tecniche ed indici: ART. 20 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 (di completamento del centro urbano)

La zona B1 è la zona di completamento del centro urbano individuata nelle immediate vicinanze della zona Ah. Trattandosi di zone a struttura urbanistica definita, e ricorrendo pertanto le condizioni dell'art.21 della L.R. 27/12/78 n.71. Sono consentiti interventi per concessione singola nel rispetto dei seguenti parametri:

- densità territoriale 2,00 mc/mq.;
- densità fondiaria 2,30 mc/mq.;
- altezza massima mt. 10,50 con tre elevazioni fuori terra;
- distanza tra pareti finestrate mt. 10,00;-distanza dai confini mt. 5,00;
- n. 3 piani fuori terra;
- è consentita l'edificazione in aderenza con parete cieca sul confine.

Trova applicazione l'art. 39 della L.r. 31/3/1972 n. 19 e s.m.i. per i lotti di terreno che posseggono le caratteristiche richieste dalla legge al momento della presentazione del Piano Regolatore Generale all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente. A tale data si farà riferimento per determinare l'applicazione della disciplina di cui all'art. 39 citato.

E' consentita, inoltre la ricostruzione di fabbricati distrutti da calamità naturali, nei limiti volumetrici accertati, fatte salve le limitazioni dettate dalla normativa sismica ed urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento S.u.	Sup. reale lorda	96,94	1,00	96,94
Cortile (1) per i primi mq 25,00	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Cortile (1) per i rimanenti mq 14,29	Sup. reale lorda	13,72	0,10	1,42
Cortile (2)	Sup. reale lorda	14,86	0,30	4,45
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>150,60</b>		<b>110,31</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: C.A.
- Strutture verticali:** materiale: C.A. condizioni: buone.
- Travi:** materiale: C.A. condizioni: buone.
- Solai:** tipologia: solaio misto in C.A./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura:** tipologia: a terrazzo ed in porzione a doppia falda, materiale: C.A.
- Scale:** tipologia: a rampe parallele, materiale: C.A. ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Cancello:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:** tipologia: anta singola a battente e doppia, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO  
 Perito: Arch. Giuseppe Puglisi



- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori.
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: assente.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, 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 la banca dati del mercato immobiliare ed attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari operanti nello stesso territorio del cespite in esame. 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 in esame. Il valore unitario adottato per immediata comprensione è il Mq di superficie vendibile.

**8.2. Fonti di informazione**

Osservatori del mercato immobiliare ed agenzie immobiliari:  
Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - secondo semestre anno 2022 (ultimo disponibile) risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n. 1, codice di zona B2, a prevalente destinazione residenziale e con tipologie edilizie denominate Abitazione Civile, ha un valore di mercato espresso in €/mq per immobili aventi uno stato conservativo definibile "normale", riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 890,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile sottoposto al loro esame, riferiscono un valore di mercato medio attuale compreso tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.200,00.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
(A)	Appartamento	Mq 110,31	€ 126.856,50	€ 126.856,50

**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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 18.198,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 1.850,00
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: € 105.978,02

Relazione lotto 001 creata in data 02/11/2023  
Codice documento: E080-22-000131-001

il perito  
Arch. Giuseppe Puglisi

