

Esecuzione immobiliare n. 220/2018 R.E.
UBI Banca /Pispisa Giovanni
Giudice: Dr. Danilo Maffa
Perito: Arch. Antonia Briguglio

Esecuzione immobiliare
n. 220/2018 R.E.



Giudice Dr. Danilo Maffa

ELABORATO PERITALE

*TECNICO INCARICATO: Arch. Antonia Briguglio
iscritta all'Albo della provincia di Messina al n. 1384*

*Via Camiciotti 14 – 98123 Messina – tel. 090 692826
Via Francesco Crispi, 12 - 98021 Ali Terme - tel.0942 715491- 3337347201
antobriguglio@virgilio.it
antonia.briguglio@archiworldpec.it*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con copertura piana, costruito intorno all'anno 1999. Fa parte del Complesso "Città del Peloro" che comprende n.5 palazzine denominate A, B, C, D ed E, per complessivi n. 30 alloggi, tutti dotati di ascensore. L'immobile oggetto della presente perizia fa parte della scala D e confina con scala E, scala condominiale e appartamento altra ditta, strada condominiale su due lati. Il garage si trova al piano 1/sottostrada, fa parte della scala D e confina con immobile altra ditta su due lati, spazio di manovra e strada condominiale. La struttura portante dell'edificio è a maglia chiusa di travi e pilastri in C.A. e murature di tamponamento in laterizi. Le rifiniture dei prospetti sono quelle normali del tipo per civile abitazione e si presentano ad oggi in buono stato di manutenzione. L'atrio condominiale, i pianerottoli e le scale sono rivestiti in marmo.

Caratteristiche zona: zona semicentrale della città, raggiungibile dal Viale Giostra, in corrispondenza della palestra Comunale, percorrendo la salita Tremonti Ritiro, traffico locale, dotazione di parcheggi buona.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commercio al dettaglio, scuole.

Principali collegamenti: autostrada, autobus.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi al dettaglio, farmacie, banche, chiese, scuole, palestra Comunale.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è attualmente nella disponibilità dell'usufruttuario ~~Pispisa Giovanni~~.

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

4.2. Vincoli ed oneri giuridici esistenti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 06.12.2010, Registro Particolare 7576, Registro Generale 38891, pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4079/2576 del 03.12.2010.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 08.08.2018, Registro Particolare 14812, Registro Generale 19486, pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2187/2018 del 05.07.2018.
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità rispetto alla planimetria di progetto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 582,00;
- Spese straordinarie a carico dell'immobile: € 114,54 (già deliberate dall'Assemblea ma non ancora scadute);
- Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data del 06.10.2019: € 3.438,11.
- Non sussistono cause pendenti tra il Condominio ed il Sig. [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED], per la quota di 1/1 di usufrutto su proprietà superficiaria, in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del [REDACTED], in data 03.12.2010 Rep. n.4078/2575 e trascritto il 06.12.2010 ai nn.38890/25646 da potere di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà erano pervenuti in virtù di atto tra vivi – ass.ne a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 25.07.2000 Rep. n.157537 e trascritto il 02.08.2000 ai nn.17907/14860 da potere di [REDACTED]

Alla [REDACTED] sede Messina, per la quota di 1/1 di piena proprietà era pervenuto in virtù di atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del Notaio [REDACTED] Rep.13459 e trascritto il 18.03.1991 ai nn.8628/7348 da potere di [REDACTED]

(ALLEGATO 4, ATTO NOTARILE).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate tramite richiesta del 20.09.2019, prot. n. 284336, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, è stato reperito solo il fascicolo n. 1923/5 relativo a tutta la pratica di costruzione del fabbricato.

Nel summenzionato fascicolo erano presenti:

“Progetto per la costruzione di n.5 palazzine per complessivi n. 30 alloggi sociali nel P.d.Z. Ritiro-Tremonti Messina (ai sensi della Legge del 05/08/1978 n.457)”

- Concessione Edilizia n.10789 del 29.01.1991;
- Concessione Edilizia n. 10956/10789 del 01.05.1991;
- Concessione Edilizia n. 13225 del 08.01.1996;
- Concessione Edilizia n. 13802/13225 bis del 10.02.1997;
- Variante n. 14293/13225 ter del 26.02.1998.
- La costruzione del fabbricato è stata eseguita in conformità al progetto approvato in data 01.07.1999;
- Inizio lavori: 29.01.1992. Fine lavori: 04.03.1999
- Dichiarazione di Agibilità-Abitabilità del 13.03.2013

(ALLEGATO 3, PRATICHE EDILIZIE).

Descrizione immobile di cui al punto A

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con copertura piana.

E' costituito da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, tre camere da letto, un ripostiglio, wc e bagno disimpegnati da corridoio di distribuzione.

La superficie lorda complessiva è di circa 136,90 mq. **(ALLEGATO 5, FOTOGRAFIE)**.

L'altezza interna dei locali è pari a metri 2,75.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres porcellanato.

I rivestimenti del wc, del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

Gli infissi sono in vetro e alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è in buone condizioni ma non è stato possibile reperire la certificazione a norma di legge.

Tutti gli ambienti della casa presentano buone caratteristiche per quanto riguarda l'esposizione e l'illuminazione naturale.

Le rifiniture sono di buon livello qualitativo e in buono stato di manutenzione.

Relativamente alla classificazione energetica, in base ai calcoli effettuati dalla sottoscritta, l'immobile risulta di classe energetica "C", con indice di prestazione energetica globale:

61,03 KWh/m²*anno

(ALLEGATO 6, APE)

Il garage si trova al piano 1/sottostrada, è costituito da un unico vano e sviluppa una superficie lorda pari a circa mq.18,00. L'altezza interna del locale è circa m.2,70. La pavimentazione è in ceramica. La porta è in alluminio basculante. La finestra è in alluminio e vetro. Le rifiniture sono di buon livello qualitativo e in buono stato di manutenzione.

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale che è quella che effettivamente si considera per calcolare il prezzo di un immobile. Si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi esterni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Appartamento	Sup. reale lorda	mq. 110,90	1,00	mq. 110,90
Balconi	Sup. reale lorda	mq. 26,00	0,30	mq. 7,80
Totale appartamento		mq. 136,90		mq. 118,70
Garage	Sup. reale lorda	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori al metro quadrato di immobili simili a quello da stimare (zona della città, posizione rispetto al mare, caratteristiche e tipologia dell'edificio, caratteristiche e tipologia dell'immobile, piano, affacci, luminosità ecc...), in buono stato, posti di recente sul mercato.

In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari per gli appartamenti in quella zona, si è potuto stabilire un valore unitario di 1.100,00 €/mq.

Per i garages ed i box in quella zona, si è potuto stabilire un valore unitario di 600,00 €/mq.

Dunque si avrà:

$$V = Vu \times Sc$$

Dove V=valore dell'immobile, Vu=valore unitario, Sc=sup.commerciale lorda

Sostituendo:

appartamento 1.100,00 € x 118,70 mq. = € 130.570,00

garage 600,00 € x 18,00 mq. = € 10.800,00

Totale € 141.370,00

8.2. Fonti di informazione

CATASTO DI MESSINA, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, COMUNE DI MESSINA
DIPARTIMENTO ATTIVITÀ EDILIZIE E REPRESSIONE ABUSIVISMO, AGENZIE IMMOBILIARI
DELLA ZONA ED OSSERVATORI DEL MERCATO: FIAIP, AGENZIA DEL TERRITORIO.

8.3. Valutazione corpo

ID	Lotto unico di vendita	Superficie commerciale lorda	Valore intero
A	Appartamento + garage	(118,70+18,00)= 136,70 mq	141.370,00 €

8.4. Calcolo usufrutto e nuda proprietà*

Valore della piena proprietà: € 141.370,00

Età dell'usufruttuario: 47 anni

Tasso di interesse legale: 0,80%

Coefficiente moltiplicatore: 93,75

Valore dell'usufrutto: € 106.027,50

Valore della nuda proprietà: € 35.342,50

**Con decreto interdirigenziale 19 dicembre 2018 (G.U. n. 300 del 28.12.2018) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dello 0,8% [come fissato dal D.M. 12 dicembre 2018 (G.U. n. 291 del 15.12.2017), in vigore dal 1° gennaio 2019].*

8.5. 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:	€ 15.904,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:	€ 3.438,11

8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto di vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 86.685,27**

Messina, 17.10. 2019

Il tecnico
arch. Antonia Briguglio