

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**Contino Carlo, Banca Popolare Santa Venera S.p.a., Sicilcassa S.p.a.**

n. **0223/99** +120/00 e 204/02 R.E.

**Giudice Dr. Concetta Zappalà**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Ing. Giovanni Belardi  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2498  
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1614  
C.F. BLRGNN75E31F158R - P.Iva 02798080830*

*con studio in Messina C/o studio Teramo - via Gagini n.6  
telefono: 090363650*

*fax: 090363650  
email: inggiovannibelardi@hotmail.com*

## Premessa

Nella presente relazione di consulenza si è effettuata la stima dei beni immobili indicati negli atti di pignoramento di cui alle procedure n. 223/99, 120/00 e 204/02 R.E., ad eccezione di quelli di cui alla nota del 3/11/06 del sottoscritto CTU per i quali si è richiesto di conoscere le determinazioni del G.E.

I beni di cui al punto 2 della suddetta nota sono infatti oggetto della causa (n. 1125/90 R.G. – Tribunale di Messina) per l'accertamento della proprietà degli stessi

I beni di cui al punto 3 della citata nota sono oggetto della causa (n. 174/99 R.G. – Corte D'Appello di Messina) per la loro suddivisione mediante un progetto di divisione, redatto considerando le effettive quote degli esecutati che risultano differenti da quelle indicate negli atti di pignoramento suddetti.

**Beni in Furci Siculo - Messina - Via Napoli n. 9**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena Proprietà di un'abitazione ubicata al piano sottotetto di un edificio sito nel comune di Furci Siculo - Messina - Via Napoli n. 9.**

Identificata in catasto (Pianta **All. B.3**):

Unità immobiliare intestata a [redacted] foglio 11, mappale 278, subalterno 17, categoria A/2, classe 3, composta da vani 4,5, posta al piano 4, rendita: € 144,09.

Note: L'appartamento è ubicato al piano sottotetto del fabbricato che è costituito complessivamente da piano terra, tre piani e sottotetto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appartamento de quo, sito nell'edificio con ingresso al numero civico 9 di via Napoli, stradina che collega il lungomare con la via IV Novembre in pieno centro abitato a Furci Siculo, è ubicato nel piano sottotetto del fabbricato.

L'edificio, cui si accede tramite un cortile condominiale, è costituito da un piano terra (posto ad un livello più basso rispetto a quello stradale), tre piani, più il piano sottotetto ed è dotato di due ingressi (ai numeri civici 9 e 11) che danno accesso ai rispettivi androni scala; i due corpi scala sono serviti dai rispettivi ascensori fino al terzo piano.

Frontalini e gocciolatoi di alcuni balconi del prospetto principale dell'edificio non si presentano in buono stato di conservazione. Nei soffitti degli appartamenti sottotetto e dei vani scala sono inoltre evidenti alcune tracce d'umido dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana, per cui sono previsti dei lavori di manutenzione.

Caratteristiche zona: centro, a traffico sostenuto e con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: centro.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: municipio, negozi, supermercati, bar, ristoranti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento è occupato dal [redacted] che ha stipulato col sig. [redacted] un contratto d'affitto (6+6) in data 2/01/2006 posteriore al pignoramento. Il contratto, consegnato in copia con le tabelle millesimali in fase di sopralluogo (**All. B.1**), è stato registrato l'1/02/06 al n.563, serie 3.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici** (Certif. Notarile del 20/01/2001 in Notaio Dott. Giuseppe Vicari, in atti)

**4.1.1. Iscrizioni:**

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18994/1853;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18996/1855;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18997/1856;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18999/1858;

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 19000/1859;
  - Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 7/11/1995 - Pretura di Ali Terme - a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 25/01/1996 ai nn. 2436/178.
- 4.1.2. *Pignoramenti:*
- Pignoramento del 20/05/2000 – Tribunale di Messina - a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 13/06/2000 ai nn. 13725/11453.

4.1.3. *Altri oneri: Nessuno*

**4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.2.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (vedi verbale di sopralluogo): € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

L'appartamento, come da certificazione in Notaio Dott. Giuseppe Vicari (in atti), risulta di proprietà del sig. [REDACTED] che ha realizzato l'intero fabbricato su terreno acquistato da potere della [REDACTED] con atto del 29/06/1978, in Notar Terranova, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 13/07/1978 al n. 11907.

**7. PRATICHE EDILIZIE (All. B.2):**

- **P.E. n. 54/79** per lavori di Realizzazione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato, sottotetto per civile abitazione e bottega, intestata a [REDACTED]. Per il suddetto edificio è stata rilasciata dal Comune di Furci Siculo la Concessione edilizia n. 54/79 del 12/05/1979 (prot. n. 1442). Sono stati inoltre presentati due progetti di variante autorizzati con concessione edilizia n. 6/80 del 16/10/1980 (prot. n. 3860) ed autorizzazione edilizia n. 2/81 del 7/05/1982 (prot. n. 2045).

L'abitabilità è stata rilasciata in data 13/05/1982 - n. prot. 2141.

- **P.E. n. 1/92** per lavori di Cambiamento di destinazione d'uso, da stenditoio a civile abitazione, dei locali del sottotetto di un fabbricato sito in via Napoli, intestata a [REDACTED]

Per i suddetti lavori, a seguito della domanda di sanatoria presentata in data 26/03/1986 (prot. n. 1691) è stata rilasciata dal Comune di Furci Siculo la Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/2/85 n. 47) in data 03/04/1992 (prot. n. 556/U.T).

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A** (Fotografie All. M, dalla n. 1 alla n. 9)

Piena Proprietà di un'abitazione ubicata al piano sottotetto di un edificio sito nel comune di Furci Siculo - Messina - Via Napoli n. 9.

L'appartamento è ubicato al piano sottotetto di un fabbricato costituito da piano terra, tre piani e sottotetto, e prospetta a sud-ovest su via Napoli e a nord-est su un cortile interno; ad est confina con l'altro appartamento di proprietà del sig. [REDACTED] al quale si accede dall'ingresso posto al numero civico 11.

L'appartamento ben rifinito e complessivamente in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcune tracce d'umido e lesioni negli intonaci dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura a tetto, consta di saloncino, due camere, più cucina e w.c. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 62<sup>1</sup>.

Identificata in catasto:

Unità immobiliare intestata a [REDACTED] - foglio 11, mappale 278, subalterno 17, categoria A/2, classe 3, composta da vani 4,5, posta al piano 4, rendita: € 144,09.

L'edificio è stato ultimato nel 1981.

È costituito da 5 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 3.20 m.

Dotazioni condominiali: cortile d'accesso, cortile interno, ascensore fino al terzo piano.

Millesimi di comproprietà pari a 46,02.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	Condizioni
Appartamento	62	1	62	Sud-ovest e Nord-est	Buone

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera; condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti. Note: Sono visibili tracce d'umido nei soffitti, dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua piovana.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: persiane; materiale protezione: legno; condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e w.c.; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone; altezza rivestimento: 2,25 m
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno; condizioni: buone.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	l'ascensore arriva fino al terzo piano.
<i>Citafonico (impianto):</i>	tipologia: audio; condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; conformità: non a norma.
<i>Fognatura (impianto):</i>	recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale.

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, con cui si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile prestando attenzione a tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci (caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche, tecnologiche della zona e dell'immobile; epoca di costruzione e stato di conservazione dell'immobile; superficie, ecc.), che ne possono influenzare la valutazione stessa.

Il principio base nella determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è la comparazione dello stesso con altri immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita praticati di recente o in corso di applicazione.

In conseguenza di quanto su detto si è stimato un valore venale pari a 1200 € al mq di superficie commerciale lorda, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, delle finiture e dello stato di conservazione dell'immobile.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Roccalumera e Furci Siculo; Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	62	€ 74.400,00	€ 74.400,00

### 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:

€ 11.160,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

-

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 63.240,00



Foto n. 1: *Lotto 1 – Prospetto dell'edificio su via Napoli*



Foto n. 2: *Lotto 1 – Cortile condominiale su via Napoli*



Foto n. 3: *Lotto 1 – Pianerottolo scala al piano sottotetto*



Foto n. 4: *Lotto 1 – Saloncino*



Foto n. 5: *Lotto 1 – Cucina*



Foto n. 6: *Lotto 1 – w.c.*





Foto n. 7: *Lotto 1 – Camera con affaccio sul cortile interno*



Foto n. 8: *Lotto 1 – Camera con affaccio su via Napoli*



Foto n. 9: *Lotto 1 – Vista dalle finestre prospettanti su via Napoli*

MILITARI  
497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. 10/10/1976 (Legge) - D.P.R. 20/1/1978 (Decreto)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *FURCI SICULO* Via *NAPOLI N° 9*

Città *[REDACTED]*

legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *MESSINA*

PIANO QUARTO

