
TRIBUNALE DI MESSINA
II[^] CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000359/12

Giudice Dr. Dott. ssa Ivana Acacia
Custode Giudiziario Avv. Giovanni Cardillo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Antonino Midiri
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3842
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 2055
C.F. MDRNNN84116F158B-P.Iva 03277780833

con studio in Saponara (Messina) Via San Remo n. 3
telefono: 090333101
cellulare: 3201130878

email: antonino.midiri@ingpec.eu

**Beni in Messina (Messina) Via Palermo n. 555
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Villaggio Ritiro, Via Palermo n. 555.

L'immobile si trova all'interno di un complesso edilizio composto da tre palazzine (A,B,C) e precisamente al primo piano interno 5 della palazzina B a sei elevazioni fuori terra sito in Messina, Via Palermo n. 555.

Esso confina a nord ed ad ovest con spazio condominiale a sud con appartamento altra ditta stesso fabbricato ed a est in parte con corpo scala condominiale, chiostrina ed altro appartamento stesso stabile.

E' composto da ingresso-corridoio, 3 vani, 2 ripostigli, cucina, un servizio igienico ed un balcone con due chiusure in alluminio, e sviluppa una superficie lorda di circa 116,67 mq, ed una superficie utile interna di circa 90,13 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell' immobile, mentre la superficie utile è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell' alloggio, esclusi i balconi... e le superfici comprese negli sguinci.*)

L'immobile al catasto fabbricati è intestato a

[redacted]ario per 1/1; ed è individuato al foglio di mappa 107, particella 717, subalterno 40 (già sub. 17), categoria A/2, classe 8, composto da 6 vani, posto al piano primo, sup. catastale 110 mq, rendita catastale: 204,52 € (v. allegato n. 3).

L'immobile rientra in classe energetica di tipo "G" con Indice di Prestazione Energetica (IPE) pari a 70,7 kWh/m2anno (v. allegato n. 12)

Destinazione Urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale approvato con D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l' immobile è individuato nella tavola n. b2a.18 e ricade all'interno dei piani particolareggiati di risanamento (P.P.R.) "Residenze".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1.4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted]

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento n. 2217/91 del 15/10/2012 Tribunale di Messina a favore del sig. [REDACTED]

Si fa presente che, nella relazione notarile il Notaio Dott. SILVERIO MAGNO rileva:

Nella sezione "D" della nota di trascrizione, si precisa che è compreso il diritto alla corte comune sub. 5 e sub. 1 e tutti i diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato come per legge, tra cui il portone d' ingresso androne scala, ascensore e relativo impianto, zona di accesso alla terrazza, compresa la terrazza stessa a copertura dell' ultimo piano, impianto autoclave.

Pertanto lo scrivente ha svolto ulteriori ricerche presso gli uffici del Catasto di Messina relativamente ai subb. 5 e 1 presentando richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi (Modello 5) presenti nei fascicoli rispettivamente ai nn. 48706/1 e 41232, nei quali si evince che alla data del 31/01/1972 il sub. 5 oggi soppresso, consisteva in un locale condominiale (centrale termica accessorio comune dal sub. 12 al sub. 37 della Pal. B) posto al piano terra, mentre il sub. 1 consisteva in un garage posto al piano terra. Di entrambi i subb. si allega visura attuale e storica del sub.1 . (v. allegato n. 15).

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: dall' esame del progetto di variante approvato con seduta del 16/04/1971, presente nel fascicolo n. 508/4 all'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Messina (v. allegato n. 6) è emersa rispetto allo stato di fatto una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura a vetri del balcone posto sul prospetto ovest.

La regolarizzazione delle difformità sopraccitate è possibile mediante una comunicazione ai sensi dell' ex art. 9 di opere in sanatoria della L.R. 37/85.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U. il 10/02/2014 presso l' immobile oggetto di procedura (sub. 40 già sub 17) è emersa rispetto alla planimetria catastale del sub. 17 una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura a vetri del balcone posto sul prospetto ovest.

Tali difformità catastali sono state regolarizzate, dallo scrivente, previa autorizzazione del G.E. con provvedimento del 13/02/2014, mediante pratica catastale di "ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica" del 03/04/2014 con prot. n. ME0157620 (v. allegato n. 3).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le quota millesimale relativa all' immobile è di 39,13 millesimi
 quota preventivo spese condominiali € 324,62
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.852,42
(v. allegato n. 4)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

• [REDACTED]
al sig. [REDACTED]
Trascrizione n. 17782/15797 del 03/08/1983 nascente da atto di deposito di scrittura privata in Notar Maria Zumbo del 01/08/1983 a favore di [REDACTED] non indicato il regime patrimoniale [REDACTED] con detto atto si deposita la scrittura privata del 17/05/1969 reg. ta a Messina il 27/02/1974 al n. 3945 vol. 4432.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Progetto approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 18/04/1968**
(v. allegato n. 5)
- **Variante approvata dalla commissione edilizia nella seduta del 16/04/1971**
(v. allegato n. 6)
- **Concessione edilizia n. 2155/483 del 06/05/1968**
(v. allegato n. 7)
- **Concessione edilizia n. 238/2155/483/bis del 23/04/1969**
(v. allegato n. 8)
- **Concessione edilizia n. 1203/2155/483/ter del 27/04/1971**
(v. allegato n. 9)
- **Art. 37 del 14/10/1970**
(v. allegato n. 10)
- **Certificato di conformità del 14/06/1971**
(v. allegato n. 11)

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Vill. Ritiro Via Palermo n. 555.

L'unità immobiliare sommariamente descritta al punto 1.A è composta da ingresso-corridoio di 12,69 mq con apertura sulla chiostrina, un piccolo ripostiglio di 1,59 mq, una camera di 13,95 mq con uscita sul balcone lato ovest, un soggiorno-pranzo di 17,39 mq con porta finestra che da sul balcone lato ovest, una cucina di 10,15 mq con ingresso dal vano soggiorno-pranzo, un servizio igienico con doccia di 8,40 mq con finestra collocata sul prospetto ovest, una camera da letto matrimoniale di 17,95 mq con apertura prospiciente sul lato nord, ed infine un ripostiglio di 1,79 mq con apertura sulla chiostrina ed un balcone lato ovest che risulta chiuso con struttura alluminio e vetri in corrispondenza della cucina per circa 5,05 mq e con struttura in alluminio nel lato opposto per circa 1,17 mq.

Svilupa una superficie lorda di circa 116,67 mq, ed una superficie utile interna di circa 90,13 mq, ha un'altezza interna di circa 3,00 m che in corrispondenza dell'ingresso si riduce a 2,52 m a causa di un controsoffitto, inoltre, nel servizio igienico è presente un gradino di 10 cm in prossimità del WC per cui l'altezza utile è pari a 2,90 m.

Per quanto riguarda le finiture, la pavimentazione interna dell'appartamento è in segato di marmo ad eccezione del vano pranzo e della cucina dove sono presenti mattonelle in gres, il balcone presenta una pavimentazione in mattonelle di ceramica, inoltre nel servizio igienico sia il pavimento che le pareti sono rivestite con piastrelle di gres.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica.

L'immobile è riscaldato con impianto autonomo ad elementi radianti in alluminio e caldaia a gas.

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione ad eccezione della parete ovest del servizio igienico, nel quale si rileva la presenza in sommità di macchie di umidità.

Le facciate esterne dell'intero corpo di fabbrica risultano in discreto stato di conservazione.

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile. Essa si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi interni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	107.37	1.00	107.37
Balcone lato ovest	Sup. reale lorda	9.30	0.30	2.79
	Sup. reale lorda	116.67		110.16

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: a terrazzo materiale: c.a.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a.
<i>Scale:</i>	materiale: c.a.



Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: anta singola a battente
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente
materiale: alluminio
protezione: tapparelle
Infissi interni: tipologia: a battente
materiale: legno tamburato
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle in ceramica
Pavim. Interna: materiale: gres (cucina, camera da pranzo e bagno), segato di marmo (corridoio e camere)
Rivestimento: ubicazione: cucina
Rivestimento: ubicazione: bagno
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente
materiale: legno (porta blindata).
- Impianti:**
Ascensore: tipologia: a fune
Citofonico: tipologia: audio
Condizionamento: tipologia: autonomo
Gas: tipologia: sottotraccia
Elettrico: tipologia: sottotraccia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento è stato adottato un metodo sintetico-comparativo, che consente di giungere al più probabile valore venale di un bene immobile, raffrontando i valori di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni. Pertanto individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato. Per l'appartamento, quindi, tenuto conto della grandezza e del discreto stato di conservazione dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq di € 1.274,25;

pertanto si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu equivale al valore unitario

Sc equivale alla superficie commerciale lorda

V al valore dell'immobile

Avremo per l'appartamento € 1.274,25*110,16 mq = € 140.371,38

Pertanto considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà per la quota di 1000/1000, l'importo complessivo è pari ad € **140.371,38**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Messina.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	110,16 mq	€ 140.371,38	€ 140.371,38

Giudice Dr. Dott. ssa Ivana Acacia
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Cardillo
Perito: Ing. Antonino Midiri

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:

€ 21.055,71

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

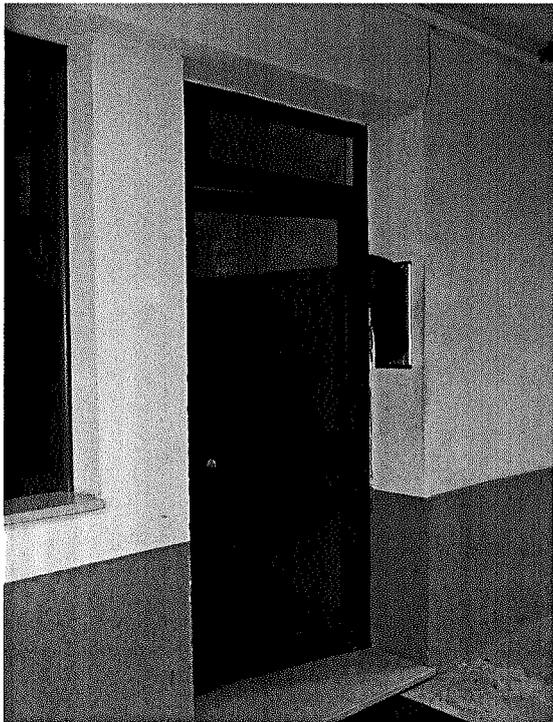
€ 119.315,67

Relazione lotto 001 creata in data 08/04/2014
Codice documento: E080-12-000359-001

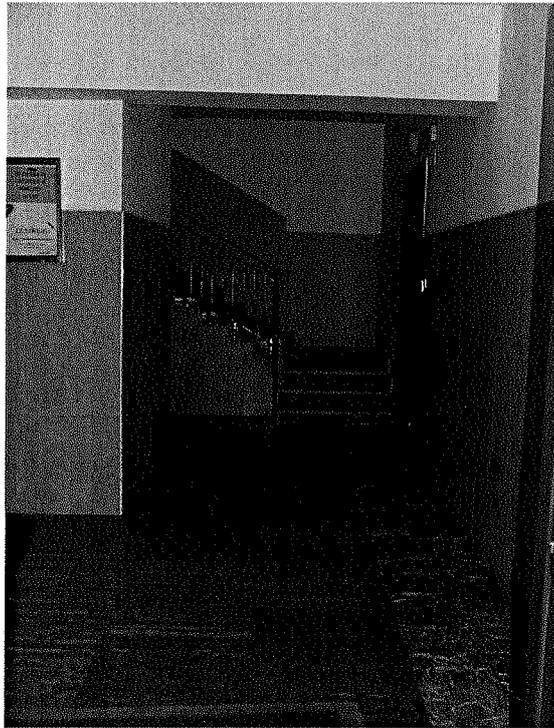
il perito
Ing. Antonino Midiri



1. Palazzina con vista su sub. 17



2. Portone palazzina



3. Atrio d'ingresso palazzina



4. Ascensore condominiale



5. Vano scala



6. Corridoio d'ingresso appartamento (vista 1)



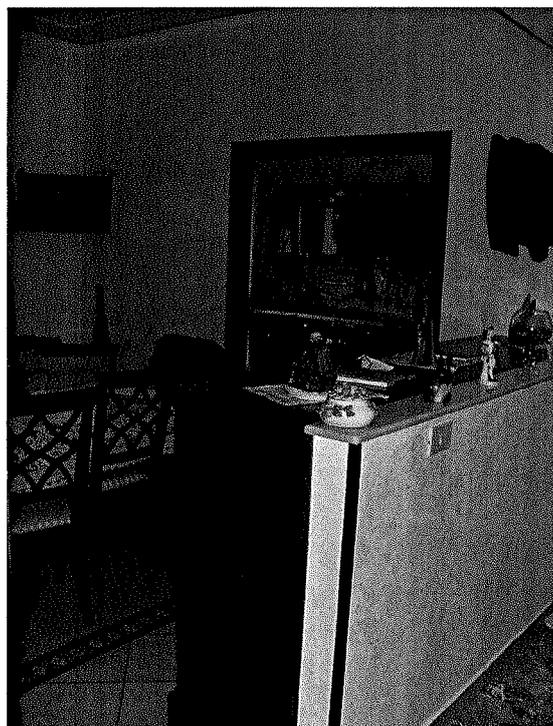
7. Corridoio d'ingresso appartamento (vista 2)



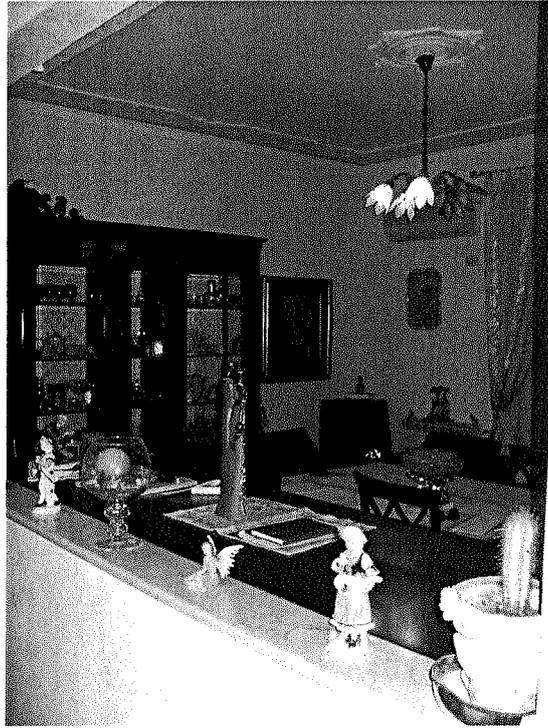
8. Camera (vista 1)



9. Camera (vista 2)



10. Salone (vista 1)



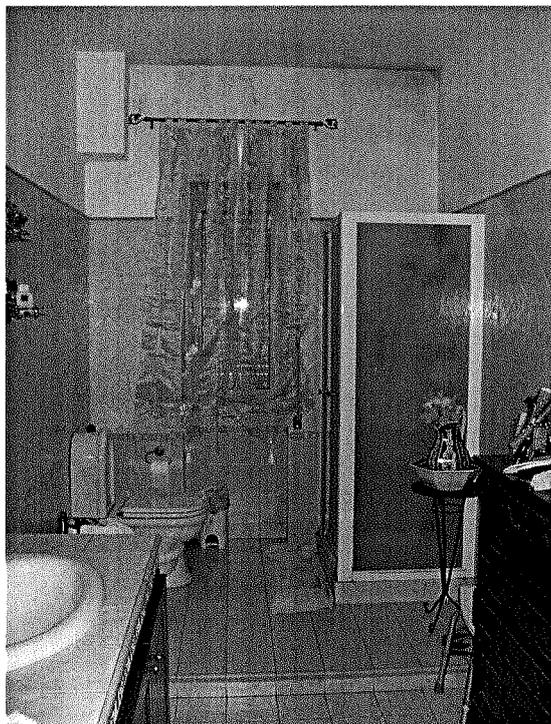
11. Salone (vista 2)



12. Cucina (vista 1)



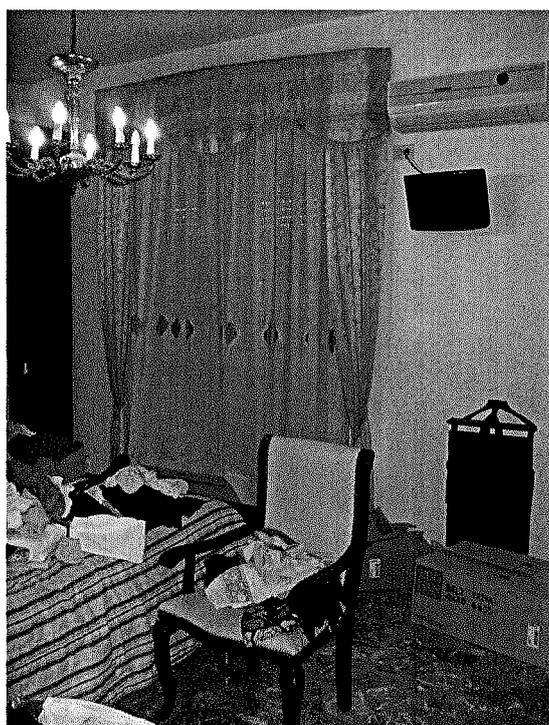
13. Cucina (vista 2)



14. Servizio igienico (vista 1)



15. Servizio igienico (vista 2)



16. Camera matrimoniale (vista 1)



17. Camera matrimoniale (vista 2)



18. Ripostiglio zona giorno



19. Ripostiglio zona notte



20. Finestra del corridoio che da sul pozzo luce



21. Balcone lato ovest (vista 1)



22. Balcone lato ovest (vista 2)