

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Deutsche Bank Spa**

Sede legale: TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

N. Gen. Rep. **000204/14**

Giudice Dr. **Maria Carmela D'Angelo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. LAURA BOTTARI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3155*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1939*  
*C.F. BOTTARI73P41F158G - P.Iva 03076130834*

*con studio in Messina (Messina) VIALE BOCCETTA, 70*  
*telefono: 0902136501*  
*cellulare: 3494735429*  
*fax: 0902136984*  
*email: ingbottari@libero.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Messina (Messina) Via Tre Monti compl. Città Giardino snc scala C int.34  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Tre Monti Via Tre Monti compl. Città Giardino snc scala C int.34.  
Composto da ingresso , cucina , salone , tre camere , due wc , ripostiglio e tre balconi. Dotato di posto auto scoperto e riscaldamento autonomo. posto al piano secondo- scala C sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **132,23**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 100 mappale 1689 subalterno 112, categoria A/2, classe II, superficie catastale 118,60, composto da vani 6,5, posto al piano 2, - rendita: 352,48.  
Coerenze: Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte del complesso edilizio denominato "Città Giardino" sito nel Comune di Messina , località Tre Monti, lotto I, ubicato al piano ° del corpo C, scala C interno 5, confinante a Nord con appartamenti 5/D e 6/D, ad Est con appartamento 6/C e con spazio condominiale, a Sud con area condominiale , vano scala e interno 6/C infine ad Ovest con spazio condominiale .
- A.1. Posto auto:** terreni: intestata a [redacted] foglio 100 mappale 1689 subalterno 112.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] (marito) in qualità di proprietario del bene

**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 Fondiario a favore di **DEUTSCHE BANK S.P.A.**, contro [redacted] firma di notaio Rocco Della Cava in data 06/08/2007 ai nn. 27915/10607 iscritto a Messina in data 08/08/2007 ai nn. 34236/9911  
importo ipoteca: 225.000,00  
importo capitale: 150.000,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da Atto di pignoramento a favore di Deutsche Bank S.p.A. contro [redacted] firma di avv. Valerio Schembri in data 17/03/2015 in data 17/03/2015 trascritto a Messina in data 23/07/2014 ai nn. 17358/12909
- 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: Diversa distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato e realizzazione di una zona lavanderia nel balcone lato OVEST, annesso alla camera da letto dei bambini e prospiciente su spazio condominiale, mediante posa in opera di pannelli vetrati con struttura in alluminio.(struttura precaria).

Quest'ultimo intervento pur non costituendo aumento di "volume" costituisce però aumento della sup. utile così come definita nell'art. 3 delle N.A. del Comune di Messina.

regolarizzabili mediante Presentazione procedura OPERE INTERNE C.E. in sanatoria ai sensi dell'art.9 L.R. n.37/85 N.B. per la chiusura del balcone è inoltre dovuto l'importo di venticinque euro per ogni mq di superficie chiusa.

Opere Interne in sanatoria art.9 L.R. n.37/85: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto di Messina, derivante da lavori di ristrutturazione. regolarizzabili mediante presentazione pratica DOCFA per Variazione

N.B. già effettuata Variazione catastale mediante procedura DOCFA approvata in data 10/04/2015 protocollo n. 20015ME0046287

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 600,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

quote ordinarie I°e II° bimestre 2015 salvo conguaglio **€ 196,84**

quota acqua dal 1-7-2014 al 30-09-2014 **€ 76,89**

quote ordinarie 2014 salvo conguaglio **€ 590,53**

quota acqua dal 1-1-2014 al 30-06-2014 **€ 194,68**

rifacimento porzioni facciata lembo\* **€ 242,06**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.181,67**

Ulteriori avvertenze: Nell'ambito del procedimento civile n.2865/2014 R.G. il Giudice di pace di Messina ha emesso il Decreto Ingiuntivo n°1244/2014 a fronte del mancato pagamento da parte della sig.ra [redacted] di spese condominiali relative alla gestione dell'esercizio 2012, di n.5 rate bimestrali per l'anno 2013 oltre al mancato pagamento di rate relative a spese d'acqua e alla manutenzione della facciata per un importo totale pari ad euro **€ 2.815,86**.

Per tale debito, in data 9/03/2015 è stato stipulato tra le parti, un piano di rientro, del quale ad oggi è stato versato il primo acconto, pari a **€ 1.000,00**.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario dal 06/08/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Rocco Della Cava in data 06/08/2007 ai nn. 27914/10606 trascritto a Messina in data 08/08/2007 ai nn. 34235/19973

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario dal 07/01/1998 al 06/08/2007 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Francesco Iannelli in data 07/01/1998 ai nn. 26331 trascritto a Messina in data 27/01/1998 ai nn. 1647/1503

[redacted] proprietario dal 23/07/1994 al 07/01/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Guido Monforte in data 21/09/1988 ai nn. 62188 registrato a Messina in data 03/10/1988 ai nn. 154 trascritto a Messina in data 29/09/1988 ai nn. 25045/21127

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



**P.E. n. Concessione edilizia n. 8602 e successive varianti** per lavori di Realizzazione di quattro edifici a cinque elevazioni f.t. oltre cantinato , denominati pal. A-B-C-D, e ricadenti nel lotto n.1 del Piano di lottizzazione " [REDACTED] q. amm. unico.

della [REDACTED] Tre Monti residenza [REDACTED] concessione Edilizia presentata in data 14/06/1984- n. prot. 1497/6 rilasciata in data 27/12/1985- n. prot. 8602 l'gibilità è stata rilasciata in data 12/12/1988

**P.E. n. Concessione edilizia integrativa n. 8701/8602 e successive varianti** per lavori di Lavori per la costruzione di quattro corpi di fabbrica a cinque elevazioni f.t. ricadenti nel lotto n.1 del Piano di Lottizzazione " [REDACTED]

[REDACTED] integrativa presentata in data 18/02/1986- n. prot. 1497/6 rilasciata in data 20/05/1986- n. prot. 8701/8602 l'gibilità è stata rilasciata in data 12/12/1988

**P.E. n. Concessione edilizia integrativa n. 9065/8602 e successive varianti** per lavori di Costruzione di quattro corpi di fabbrica a cinque elevazioni f.t. ricadenti nel lotto n.1 del piano di lottizzazione " [REDACTED] Concessione Edilizia integrativa presentata in data 06/03/1987- n. prot. 1497 rilasciata in data 21/09/1987- n. prot. 9065/8602 l'gibilità è stata rilasciata in data 27/12/1988

**P.E. n. Autorizzazione edilizia n.1512** per lavori di Chiusura di parte del piano cantinato del fabbricato ricadente nel lotto n.1 del P. di L. " [REDACTED] della " [REDACTED] Autorizzazione edilizia presentata in data 18/05/1990 rilasciata in data 27/06/1990- n. prot. 1512

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Tre Monti Via Tre Monti compl. Città Giardino snc scala C int.34.

Composto da ingresso , cucina , salone , tre camere , due wc , ripostiglio e tre balconi. Dotato di posto auto scoperto e riscaldamento autonomo. posto al piano secondo- scala C sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **132,23**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 100 mappale 1689 subalterno 112, categoria A/2, classe 11, superficie catastale 118,00, composto da vani 6,5, posto al piano 2, - rendita: 352,48.

Coerenze: Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte del complesso edilizio denominato "Città Giardino" sito nel Comune di Messina , località Tre Monti, lotto1, ubicato al piano ° del corpo C, scala C interno5, confinante a Nord con appartamenti 5/D e 6/D, ad Est con appartamento 6/C e con spazio condominiale, a Sud con area condominiale , vano scala e interno 6/C infine ad Ovest con spazio condominiale .

L'edificio è stato costruito nel 1988.

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 5/C di interno, ha un'altezza interna di circa 2.70.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n° 686/2002 l'immobile è identificato nella zona C2d all'interno della zona è stata approvata la lottizzazione PL.10 e la particella ricade su area privata.

Norme tecniche ed indici: **art. 42 bis -Zone "C2d-piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati**

le zone C2d comprendono piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n° 333/86 e Piani di lottizzazione.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziato</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
appartamento	Sup. reale lorda	118,60	1,06	125,72
balconi	Sup. reale lorda	13,63	0,25	3,41
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>132,23</b>		<b>129,12</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Maria Carmela D'Angelo  
Perito Ing. LAURA BOTTARI



<u>Fondazioni:</u>	<u>tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.</u>
<u>Strutture verticali:</u>	<u>materiale: c.a., condizioni: sufficienti.</u>
<u>Travi:</u>	<u>materiale: c.a., condizioni: sufficienti.</u>
<u>Solai:</u>	<u>tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.</u>
<u>Copertura:</u>	<u>tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.</u>
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
<u>Pareti esterne:</u>	<u>materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.</u>
<u>Portone di ingresso:</u>	<u>tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.</u>
<u>Infissi esterni:</u>	<u>tipologia: ante a battente e fissi, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.</u>
<u>Infissi interni:</u>	<u>tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.</u>
<u>Pavim. Interna:</u>	<u>materiale: parquet incollato, condizioni: ottime.</u>
<u>Rivestimento:</u>	<u>ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: ottime.</u>
<b><u>Accessori:</u></b>	
<b><u>A.1. Posto auto:</u></b>	<u>terreni: intestata a carnazza francesca foglio 100 mappale 1689 subalterno 112. è posto al piano terra. Sviluppa una superficie complessiva di 12,50</u>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

per la determinazione del valore di mercato attuale del cespitem oggetto della presente relazione , è preliminarmente la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima ed alle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in esame, la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, procedendo all'applicazione del metodo sintetico-comparativo, il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione , con altri beni di caratteristiche simili, di cui è noto il valore al mq.

Istituendo conseguentemente opportuni ragguagli, al fine di tener conto di eventuali differenze dovute all'ubicazione , centralità, vetustà e quanto altro costituisca elemento di differenziazione fra l'immobile di cui è noto il prezzo e quello da valutare , è quindi possibile determinare il più probabile prezzo di mercato del cespitem oggetto di stima.

preliminarmente, al fine di poter eseguire la stima dell'immobile secondo il criterio di cui sopra, è stato necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750:2005, la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale , si consideri:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze( cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..).

Successivamente è stata realizzata un'analisi dei prezzi di mercato , attraverso un'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato di beni immobili nella zona interessata, sia mediante consultazione dei valori della borsa immobiliare del Comune di Messina, sia con verifiche di congruità mediante confronto puntuale con unità immobiliari simili e coeve nella stessa area dell'unità immobiliare in oggetto.

### **8.2. Fonti di informazione**



Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI agenzia del Territorio di messina(1° semestre 2014), Remax Immobiliare, ARNA Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*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
appartamento	125,72	€ 1.770,00	€ 222.517,31
balconi	3,41	€ 1.770,00	€ 6.031,28
	<b>129,12</b>		<b>€ 228.548,58</b>

- Valore corpo:	<b>€ 228.548,58</b>
- Valore accessori:	<b>€ 2.156,25</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 230.704,83</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 230.704,83</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento con annesso posto auto.</b>	132,23	€ 230.704,83	<b>€ 230.704,83</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>€ 34.605,72</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 600,00</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>€ 196.099,11</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>€ 195.499,11</b>

Relazione lotto 001 creata in data 10-04-2015  
Codice documento: E080-14-000204-001

il perito  
Ing. LAURA BOTTARI

Giudice Dr. Maria Carmela D'Angelo  
Perito: Ing. LAURA BOTTARI





Lire  
200

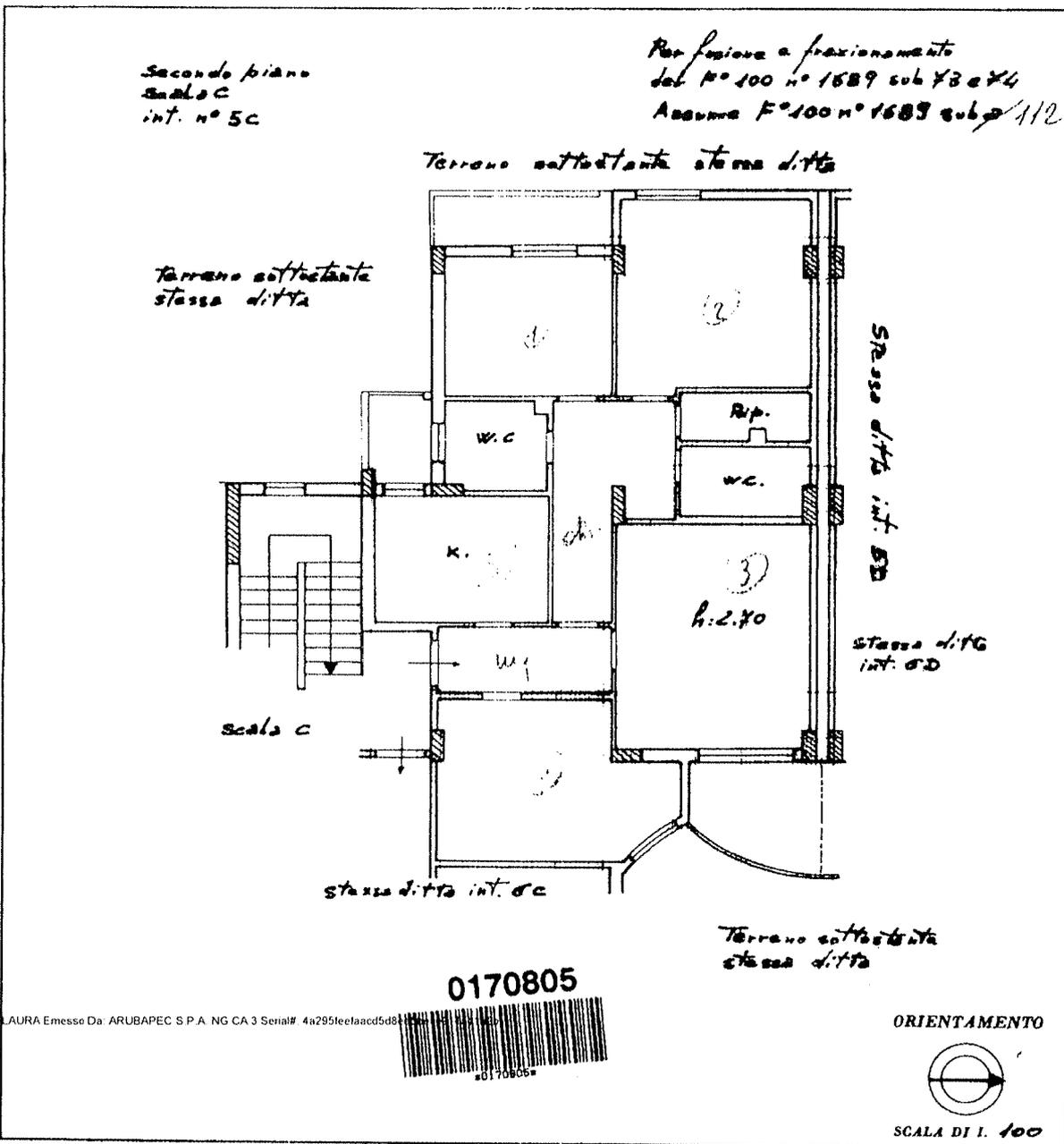
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-L. 15 APRILE 1959, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via Loc. "TRE MONTI"

Ditto "T.R.E. MONTI RESIDENCE" S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

MESSINA

Compilata dall'ING. ENNIO DENARO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di MESSINA n° 923

14 Gennaio 1988

Firma: Ing. Ennio Denaro

Foglio 100 Particella 1689 - Subalfermo 112  
 Finita Da: BOTTARI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 4a295feactaacd5d81  
 Comune di MESSINA (FI 58) - Strada 2, FABBRICATI - Situazione al 02/10/2014 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria in atti



N=50200

Firma Da BOTTARI LAURA Emesso Da ARUBAPC S.P.A. NG CA 3 Serial# 42954e59e11a4182b



Foto n.1 : Ingresso Via Tre monti n. 34 ;

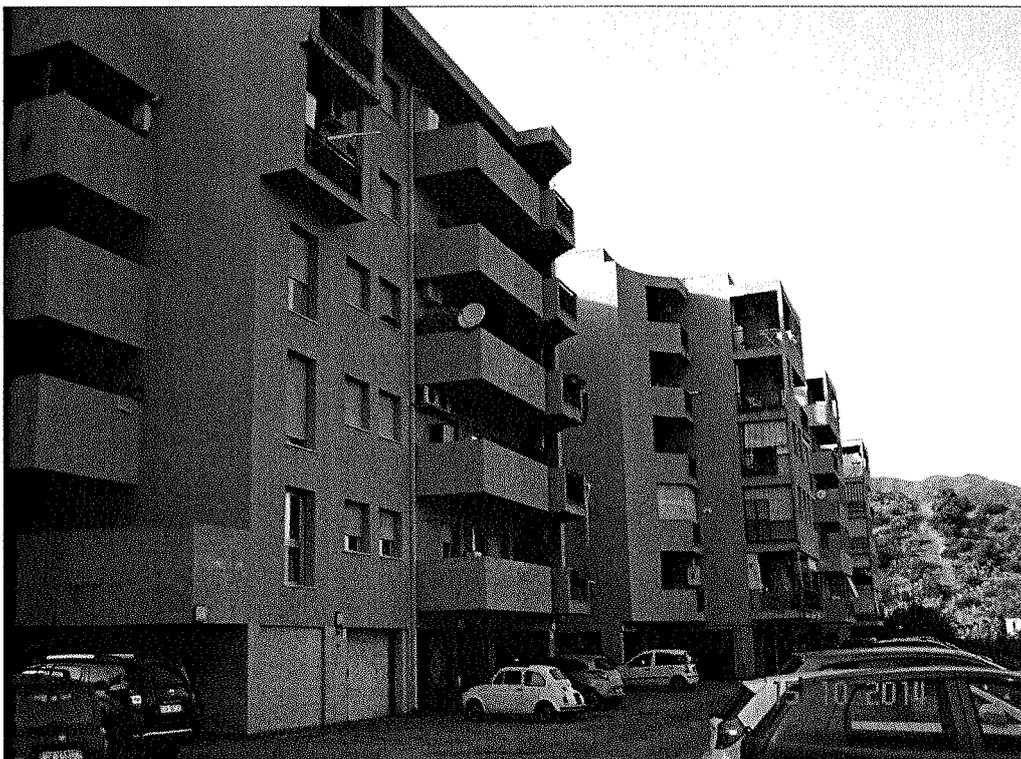


Foto n.2 : Cortile interno del Complesso " Tre Monti ";

G.E. : Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

C.T.U. : Ing. Laura Bottari  
O.I.M. n° 3155





Foto n.3 : Balcone con affaccio su cortile condominiale;



Foto n.4 : Finestra cucina con affaccio su cortile condominiale ;





Foto n.5 : Androne condominiale;

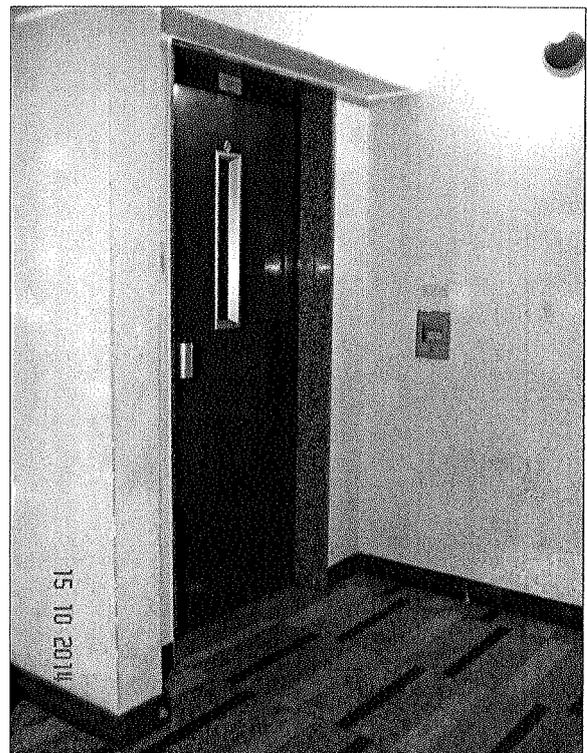
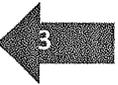


Foto n.6 : Ascensore condominiale;



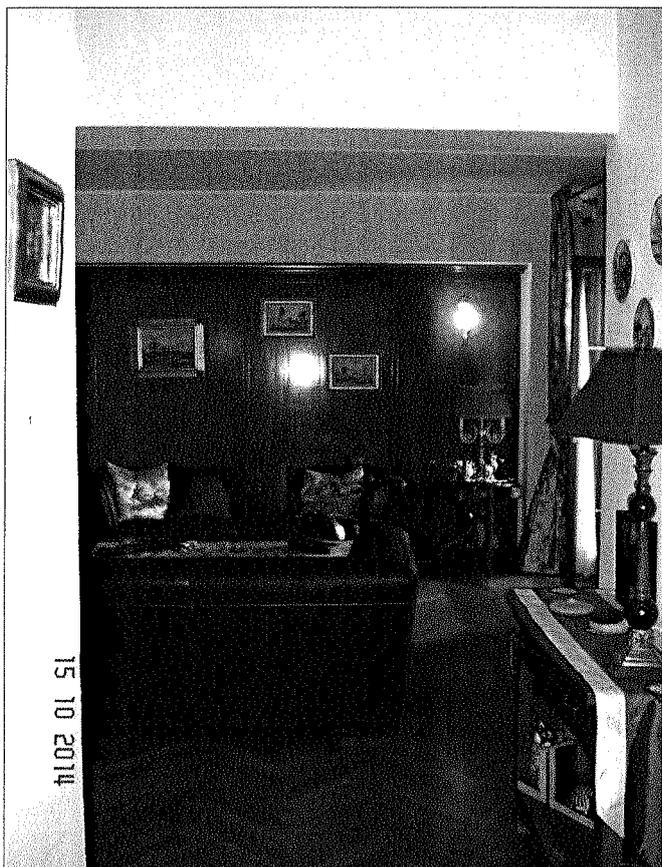


Foto n.7 : Vista del salone dall'ingresso ;



Foto n.8 : portafinestra balcone salone con affaccio su cortile condominiale;





Foto n.9 : Cucina ;



Foto n.10 : Finestra cucina con affaccio su cortile condominiale ;





Foto n.11 : Camera n.1 – Portafinestra su balconcino lato Ovest;

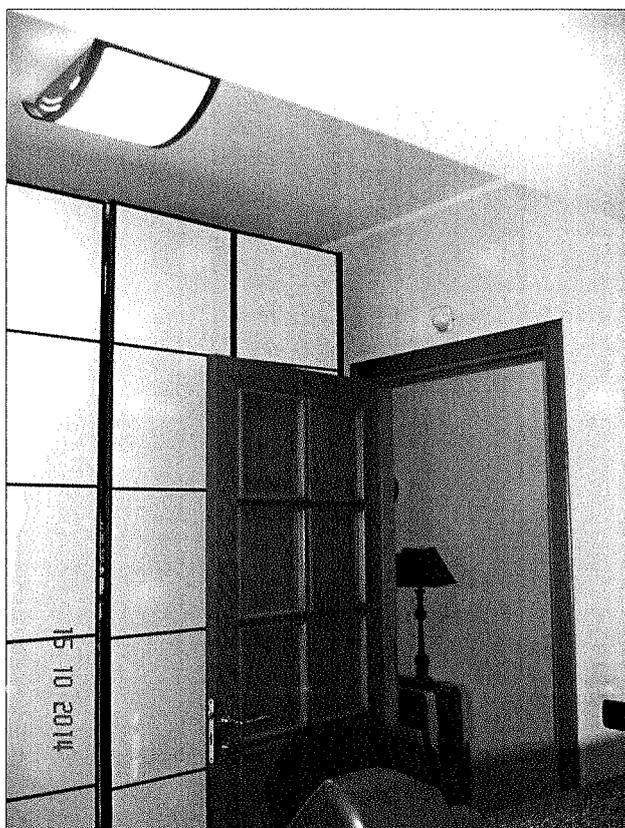


Foto n. 12 : Camera n.1 – ingresso ;





Foto n.13 : Vista del Corridoio verso la zona notte ;

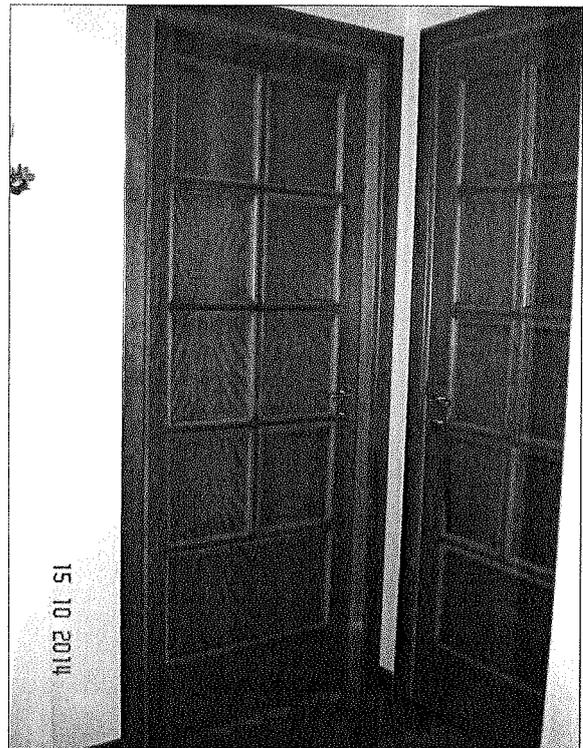


Foto n.14 : Dettaglio Porte di ingresso Camera da letto n.1 -Ripostiglio;





Foto n.15 : Dettaglio dell'armadio a muro posto nel disimpegno antistante wc ;

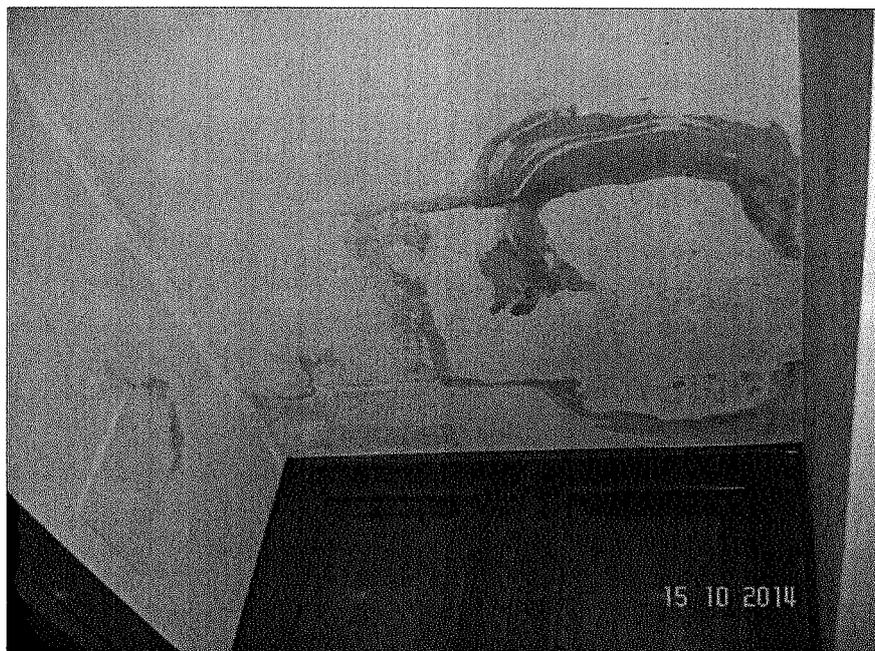


Foto n.16 : Disimpegno – Macchie d'acqua , esfoliazioni e distacchi della pittura murale e dell'intonaco dovute a ,ormai risolti, fenomeni infiltrativi;





Foto n.15 : Diffuse macchie da condensa sulla trave presente nel wc n.2 sopra il box doccia ;



Foto n.16 : Wc n.2- particolare dei danni da infiltrazioni riscontrati ;





Foto n.17 : Camera matrimoniale parete Nord ;



Foto n.18 : Camera matrimoniale –portafinestra balcone con affaccio su terreno condominiale ;



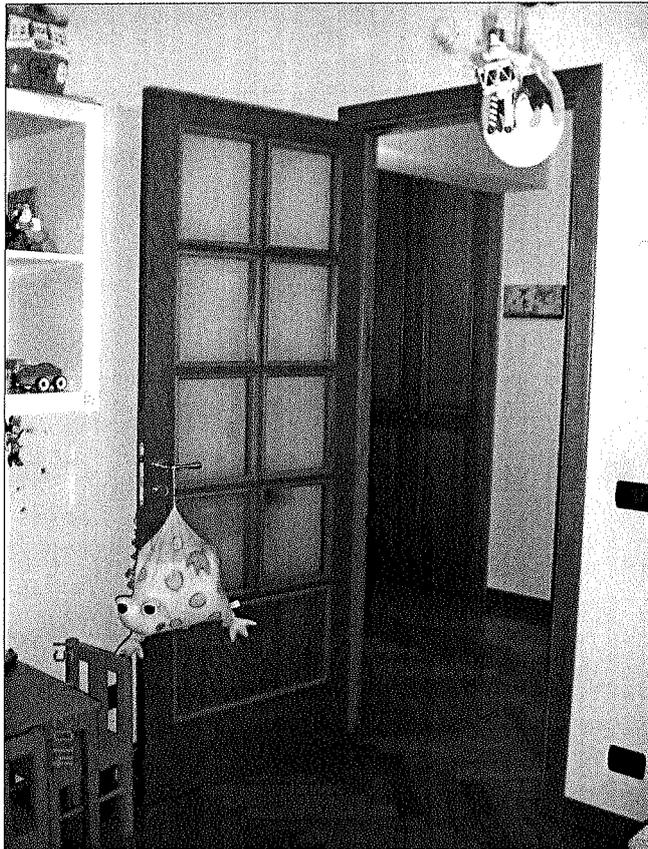


Foto n.19 : Camera da letto bambini ;



Foto n.20 : porta finestra balcone con lavanderia con affaccio lato Ovest ;





Foto n.21 : Lavanderia –balcone cameretta ;



Foto n.22 : Dettaglio del pavimento in paquet presente



in tutto l'appartamento , esclusi i wc;



Foto n.23 : Wc principale ;



Foto n.24 : Dettaglio rivestimento wc principale;





Foto n.25 : Dettaglio della vista dalla finestra della cucina –lato Est ;



Foto n.26 : Dettaglio della vista dalla camere sul lato Ovest ;





Foto n.27 : Dettaglio delle inferriate presenti sugli infissi con affaccio sul lato Ovest



Foto n. 28 : Dettaglio caldaia ;

