
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ITALFONDIARIO S.P.A.
contro



N. Gen. Rep. **000352/13**

Giudice Dr. Ivana Acacia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Angela Tortorella
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1688
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1122
C.F. TRTNGL68849F158R - P.Iva 01766660839

con studio in Messina (Messina) via T. Cannizzaro 206
telefono: 090.675674

fax: 090.6782386
email: angela.tortorella@ingpec.eu

**Beni in Torregrotta (Messina) via XXI Ottobre, 385
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Torregrotta (Messina) via XXI Ottobre, 385.
Composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere ripostiglio posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 149
Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 1062 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7, posto al piano 2, - rendita: 216.91€.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] proprietaria per 1/2 e assegnataria della casa coniugale con decreto di separazione consensuale del 13/11/2012 (antecedente al pignoramento).

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 ipoteca a favore di SANPAOLO IMI S.P.A., [redacted] a firma di Giovanni Basile in data 25/01/2001 registrato a Milazzo in data 14/02/2001 ai nn. 136 iscritto a Messina in data 21/02/2001 ai nn. 4572/401

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da garanzia di un debito capitale a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, contro [redacted]

[redacted] in atto iscritto a Messina in data 26/05/2011 ai nn. 17412/2585

importo ipoteca: € 44.190,46

importo capitale: € 22.095,23

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. contro [redacted] a firma di Tribunale di Messina in data 19/09/2013 trascritto a Messina in data 10/12/2013 ai nn. 31390/24882

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: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
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] proprietario dal 25/01/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Basile in data 25/01/2001 trascritto a Messina in data 21/02/2001 ai nn. 4567/3906

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 29/10/1981 al 09/12/1982 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Milazzo in data 27/05/1983 ai nn. n.85 vol.206 trascritto a Messina in data 27/05/1983 ai nn. 12147/10974

[redacted] proprietario dal 09/12/1982 al 25/01/2001 in forza di atto di divisione a firma di Rocco Della Cava in data 09/12/1982 trascritto a Messina in data 23/12/1982 ai nn. 29449/26995

Riferito limitatamente a: un mezzo indiviso

[redacted] proprietario dal 25/01/1984 al 25/01/2001 in forza di atto di donazione a firma di Rocco Della Cava in data 25/01/1984 trascritto a Messina in data 17/02/1984 ai nn. 4739/4051

Riferito limitatamente a: un mezzo indiviso

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Immobile realizzato antecedentemente al 01/09/1967

Descrizione: **appartamento** di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di [redacted] appartamento sito in Torregrotta (Messina) via XXI Ottobre, 385.

Composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere ripostiglio posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 149

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 mappale 1062 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7, posto al piano 2, - rendita: 216.91€.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 385 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,25 m.

Immobile di proprietà indivisa di [redacted] trattandosi di appartamento assegnato come casa coniugale al coniuge separato [redacted] si considera come diritto la nuda proprietà con coefficiente di riduzione del 15%.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento | Sup. reale lorda | 143,00 | 1,00 | 143,00 |
| Balconi | Sup. reale lorda | 24,00 | 0,25 | 6,00 |
| | Sup. reale lorda | 167,00 | | 149,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a terrazzo, condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampe parallele, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Accessori:

Giudice Dr. Ivana Acacia
Perito: Ing. Angela Tortorella

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si adatterà il criterio di stima sintetico-comparativo, consistente nel paragonare il bene da stimare con altri simili di cui c'è noto il valore, facendo riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nella zona di riferimento l'OMI indica per abitazioni di tipo civile un valore di mercato compreso tra 750,00€/mq e 1100,00€/mq. Considerata la vetustà dell'immobile, la qualità delle finiture, si considera congruo un prezzo di 1000,00€/mq.

Trattandosi di immobile assegnato alla sig. [REDACTED] in ricorso per separazione consensuale omologato con decreto n. 2884/12 R.G.N.R. del Tribunale di Messina in data 13/11/2012 (antecedente al pignoramento e opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione) ai fini della determinazione del valore dell'immobile si considera una riduzione percentuale del 15%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina.

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 | 143,00 | € 1.000,00 | € 143.000,00 |
| Balconi | 6,00 | € 1.000,00 | € 6.000,00 |
| | 149,00 | | € 149.000,00 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 149.000,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 149.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 126.650,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderato | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 149 | € 149.000,00 | € 126.650,00 |

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.997,50

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:

€ 107.652,50

Giudice Dr. Ivana Acacia
Perito: Ing. Angela Tortorella

Relazione lotto 001 creata in data 23/09/2014
Codice documento: E080-13-000352-001

il perito
Ing. Angela Tortorella



Foto n. 1 – Prospetto su via XXI ottobre



Foto n. 2 – Ingresso

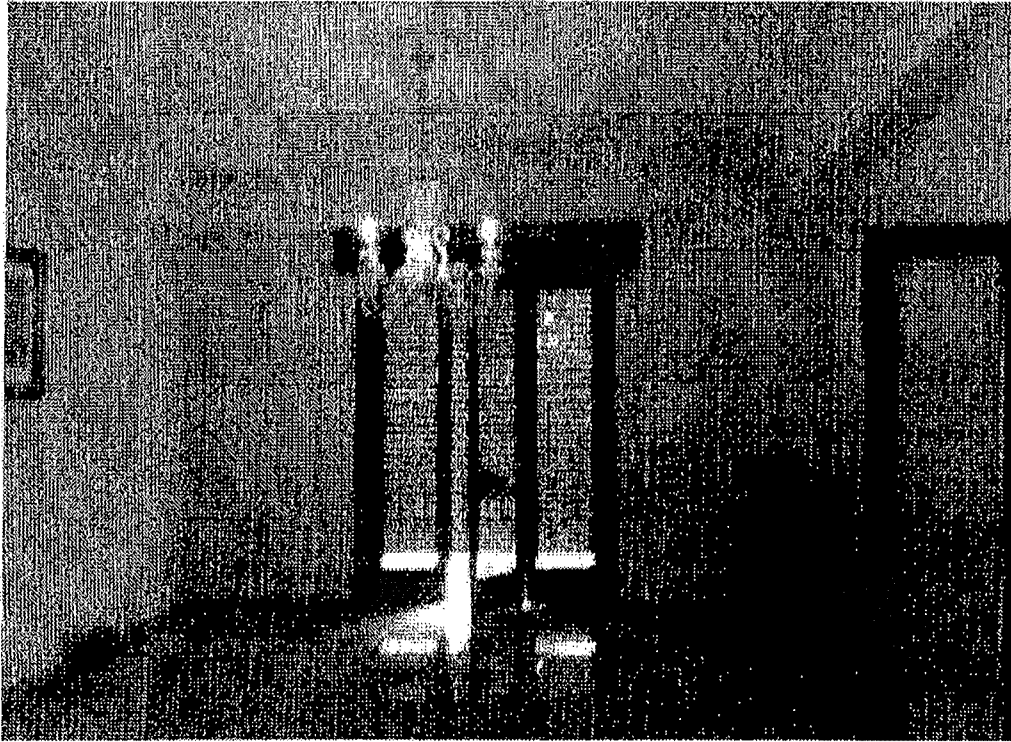


Foto n. 3 - Camera

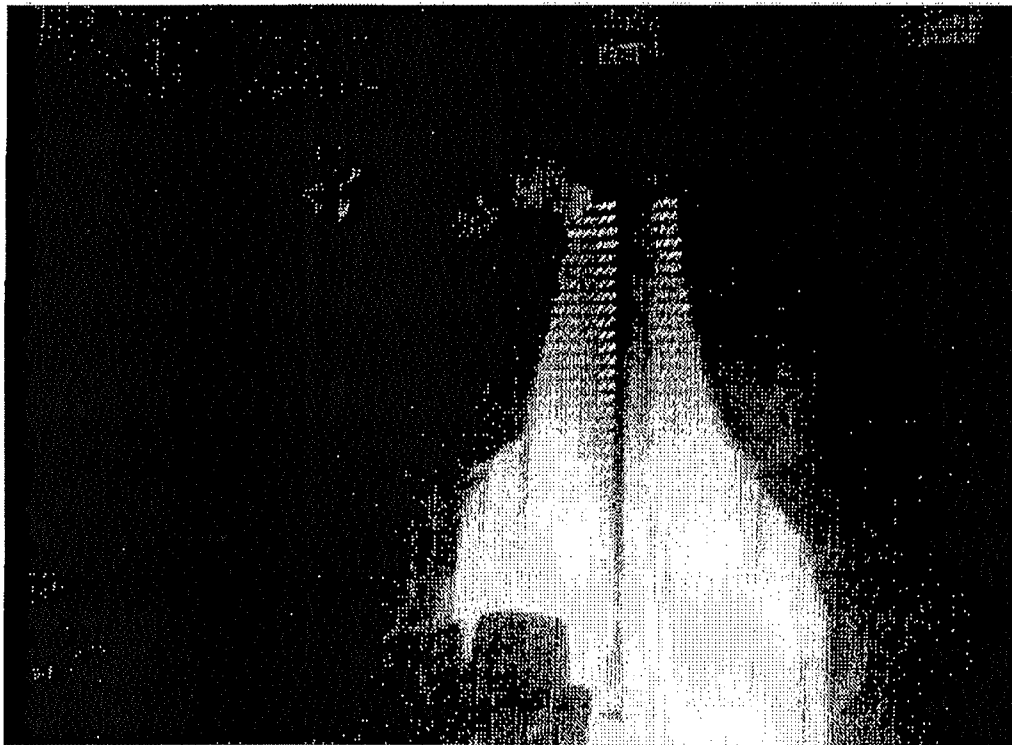


Foto n. 4 - Camera

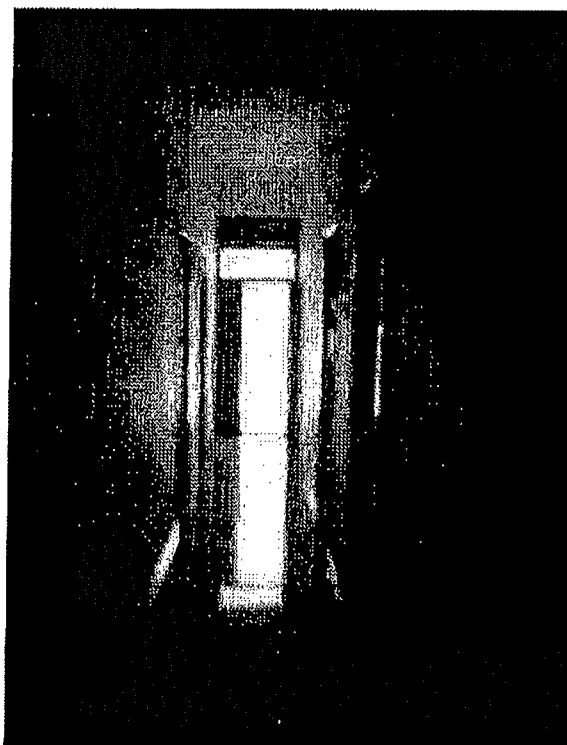


Foto n. 5 - Disimpegno



Foto n. 6 - Camera da letto

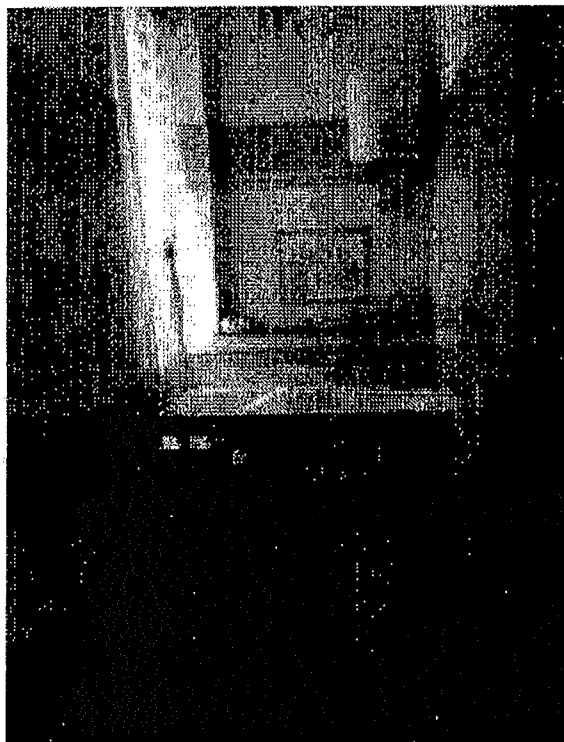


Foto n. 7 – W.C.

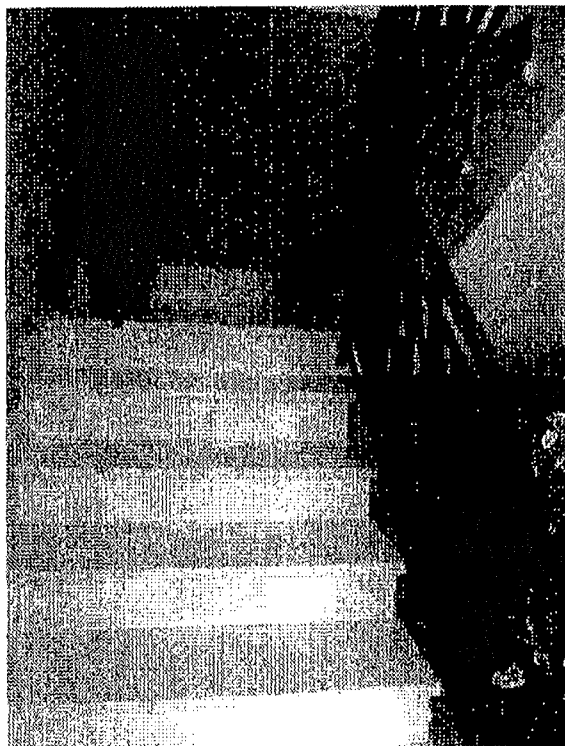


Foto n. 8 – scala condominiale