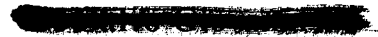


LOTTO 4

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II°

**Esecuzione Forzata**  
**Fino2securitisation S.r.l.**  
contro



N. Gen. Rep. **000172/21**

**Giudice Dr. Giuseppe Minutoli**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Elio Grillo*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1547*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1984*  
*C.F. GRLEI72A04F158S*

*con studio in Messina (Messina) via G. Macrì 10*

*cellulare: 3492151606*

*email: eliogrillo1@virgilio.it*

**Beni in Messina (ME) Via Torrente Trapani alto, n. 78  
Lotto 004**

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

A. proprietà per la quota di 1000/1000 di locale garage sito nel Comune di Messina (ME) Via Torrente Trapani alto n. 78, così divisa in quote: [redacted]

Il locale garage si sviluppa su un piano ed è posto al piano terra (strada), così composto: un vano a forma lievemente trapezoidale, un locale antibagno e un w.c.

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 51,00.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 108, particella 1409 sub 1 alle seguenti specifiche principali: categoria A/6, classe 6, consistenza 50 mq, sup.cat. 41 mq., rendita € 77,47 in ditta:

[redacted] diritto di proprietà per 1/2;

[redacted] diritto di proprietà per 1/2;

Coerenze e confini:

- a nord con terrapieno;

- a sud con la strada pubblica Via Torrente Trapani dalla quale aveva accesso;

- a est con altra unità immobiliare;

- a ovest con altra unità immobiliare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: negozi al dettaglio (insufficiente), centri sportivi (sufficienti). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus ( m. 20), autostrada (km 1,90).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai coniugi [redacted] in buona qualità di proprietari dei beni.

**4. VINCOLI E 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 della casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Zona sottoposta alla ZPS*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

- **ipoteca legale**, nn. 17398/6053 del 24/04/2006, nascente da ruolo esattoriale del 14/04/2006 numero di repertorio 11544/2006 emesso da Montepaschi SE.R.I.T S.p.A. Sede Messina a favore Montepaschi SE.R.I.T S.p.A. Sede Messina Codice fiscale 00833920150 (Domicilio ipotecario Via Ugo Bassi 126 IS. 137 98123 Messina) contro [redacted] grava su Messina foglio 108 particella 408 Sub 3, particella 407/d

- **ipoteca legale**, nn. 18855/2398 del 31/07/2015 nascente da ruolo esattoriale del 21/07/2015, numero di repertorio 763/2013 emesso da Riscossione Sicilia S.p.a Sede Messina a favore di Riscossione Sicilia S.p.a Sede Messina Codice Fiscale: 00833920150 (Richiedente Riscossione Sicilia S.p.a Via Ugo Bassi 126 Is. 137 98123 Messina) [redacted] capitale e 45.355,08, totale € 90.710,16, grava su Messina, foglio 108 particella 1409, particella 408 Sub. 5, Particella 408 Sub 3.



## 6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] e [redacted] sono stati i precedenti proprietari dal 16/02/1965 al 18/01/1979 in forza di un atto di compra -vendita, rogato dal Notaio Dott. [redacted] in data 08 dicembre 1965, rep. 90364.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si rilevava l'esistenza di un'istanza di sanatoria presentata a nome [redacted] di cui al prot. n. 2564 del 01/03/1995.

In riferimento a tale pratica, per quanto eseguito in ricerca presso l'archivio del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata – Ufficio sanatoria di cui al prot. n. 322859/2022 del 12/12/2022, si segnalava il non reperimento di alcuna documentazione, come reso dal suddetto Ufficio all'indirizzo del sottoscritto C.T.U.

Non si rilevava l'esistenza del rilascio di alcuna certificazione relativa all'Agibilità

### Descrizione appartamento di cui al punto A

proprietà per la quota di 1000/1000 di locale garage sito nel Comune di Messina (ME) Via Torrente

Trapani alto n. 84, così divisa in quota: 1/2 [redacted]

Il locale garage si sviluppa su un piano ed è posto al piano terra (strada), così composto:

un vano a forma lievemente trapezoidale, un locale antibagno e un w.c.

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di mq. 51,00.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 108, particella 1409 sub 1 alle seguenti specifiche principali: categoria A/6, classe 6, consistenza 50 mq, sup.cat. 41 mq., rendita € 77,47 in ditta:

[redacted], diritto di proprietà per 1/2;

[redacted], diritto di proprietà per 1/2;

Coerenze e confini:

- a nord con terrapieno;

- a sud con la strada pubblica Via Torrente Trapani dalla quale aveva accesso;

- a est con altra unità immobiliare;

- a ovest con altra unità immobiliare.

L'immobile in questione risultava essere stato realizzato in un periodo intercorrente tra il 1979 e il 1982.

L'altezza interna misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risultava essere pari a m. 2,55.

### Destinazione urbanistica:

all'attualità, la zona di riferimento risulta ricadere, nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvato con D.D.R. n. 686/2002 così come modificato con D.D.R. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G., interamente in zona omogenea C2d-PL/53 con ricadenza su area privata. Eventuale edificazione risulta subordinata alla redazione e approvazione di un Piano di lottizzazione per superficie minima pari a mq. 10.000.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pianta locale garage	Sup. reale lorda	50,00	1	50,00
corte	Sup. reale lorda	10,00	0,10	1,00
	Sup. reale lorda	60,00		51,00

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: cordoli sottomurazione, materiale c.l.s., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura in mattoni pieni, condizioni: sufficienti.

*Travi:*

materiale: c.l.s, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervatura parallele, condizioni: scarse.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: avvolgibile, materiale: metallo, condizioni: sufficienti

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: misto latero-cemento, coibentazione: guaina butuminosa, condizioni: scarso.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: alluminio/vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: mediocri.
<i>Impianti:</i>	
<i>  Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: meritevole di aggiornamento.
<i>  Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>  Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

criterio del confronto diretto di mercato, dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari. Questo è il metodo di stima dei beni edilizi di gran lunga utilizzato nella realtà professionale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria del Registro Immobiliare di Messina, Ufficio tecnico di Messina, agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, valori OMI Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare, pubblicità immobiliare su web. Da tali risposdenze si assumeva un valore più prossimo di mercato, tenuto conto delle condizioni in cui trovavasi l'immobile di cui all'oggetto, cioè in sufficienti condizioni d'uso, oltre ad altre condizioni al contorno di carattere strettamente tecnico e del mercato locale, pari a € 400,00/mq.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	mq. 51,00	€ 20.400,00	€ 20.400,00

### 8.4. Adeguamento 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:

Riduzione monetaria:

€ 3.060,00

- 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 del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 17.340,00**

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

**€ 17.340,00**

Relazione lotto 004 creata in data 20/03/2023  
Codice documento: E080-21-000172-004

il perito  
Arch. Elio Grillo