

---

# **TRIBUNALE DI MESSINA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **Esecuzione Forzata**

**INTESA SANPAOLO spa oggi PENELOPE SPV srl**

**Contro**



N. Gen. Rep. 000088/18

**Giudice: Dott. Daniele Carlo MADIA**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico incaricato : Arch. Giuseppe Orsi***

*Iscritto all'albo della provincia di Messina al N. 1309*

*Iscritto all'albo del Tribunale di Messina al N. 1822*

*C.F. RSOGPP71P12F158N – P.I. 02709190835*

*con studio in Messina Via XXIV Maggio, 92*

*Telefono: 090.344043*

*Fax: 090.344043*

*Cell: 3383726230*

*PEC: giuseppe.orsi@archiworldpec.it*

**Appartamento in Gaggi (Me) Via Taormina, 8 con sovrastante lastrico solare .  
Lotto Unico**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito Gaggi (Me), Via Taormina, 8 .

Composto da ingresso su disimpegno, cucina, sogg. due camere, un ripostiglio ed un bagno. È inoltre dotato di un balcone corrente su tutto il perimetro dell'alloggio e di una porzione del sovrastante terrazzo collegato solo per mezzo del vano scala condominiale e catastalmente individuato con altro sub.

Posto al piano 3°, sviluppa una **superficie lorda complessiva, mq 103,00,**

Identificato al catasto fabbricati: intestazione

proprietà per 1000/1000, foglio 8 **mappale 338 sub 12**, categoria **A/2**, piano 3, vani 5,5, classe 3 - rendita: € 164,75;

foglio 8 **mappale 338 sub 14**, categoria **lastrico solare**, piano 4, m<sup>2</sup> 213;

Coerenze: i dati catastali descrivono correttamente il suo attuale proprietario.

L'appartamento confina a Nord con via Taormina; a Est con vano scala ed altre unità immobiliari; a Ovest con area di pertinenza condominiale; a Sud con area di pertinenza condominiale e con altra unità immobiliare .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Al suo interno l'appartamento è rifinito con pavimenti in ceramica di qualità ordinaria ed in mediocre stato di conservazione; i muri perimetrali e la tramezzatura sono intonacati e tinteggiati a ducotone . Gli infissi interni, (porte), compresa quella d'ingresso sono di tipo tamburato economico . Gli infissi esterni sono in metallo monoblocco, con ante in alluminio e vetro singolo, protetti da avvolgibile in pvc . La cucina è rivestita con piastrelle in ceramica sulla parete ove sono posizionati i fuochi, le altre pareti sono tinteggiate a ducotone.

Il bagno, unico dell'appartamento, è rivestito con piastrelle di ceramica in mediocre stato d'uso. Anche i pezzi sanitari, tutti, appaiono vetusti . L'immobile è dotato di un balcone che lo cinge sull'intero perimetro. Il piano di calpestio presenta alcune porzioni ove la pavimentazione è diversa dall'originaria ciò è dovuto a puntuali interventi di ripristino del rivestimento . In fase di sopralluogo si è potuto accertare la presenza di tracce di infiltrazioni a carico del sottobalcone . Per quanto attiene gli impianti tecnologici sono presenti, quello idrico, elettrico, citofonico e, solo parzialmente, di condizionamento . Inoltre l'immobile è dotato di un scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, in sostituzione di quello a gas che al momento del sopralluogo non era funzionante . L'immobile oggetto di stima ricade all'interno di un fabbricato in c.a. a quattro elev. f.t. in sufficiente stato di conservazione, con dotazioni e finiture di tipo economico . Tutti i piani sono verticalmente collegati da un vano scala privo di ascensore. In diretta proiezione del sopra descritto immobile si trova la terrazza di proprietà degli esecutati, (porzione della copertura del fabbricato). A questa si accede solo per mezzo del vano scala . Sviluppa una superficie di circa mq 200, ed in atto, per la sua maggior consistenza appare libera da manufatti. Si segnala solo una tettoia di circa 15 mq con forma rettangolare, addossata al torrino scala ed aperta su tutto il perimetro, realizzata con materiale di risulta, antiestetica e strutturalmente precaria.

Caratteristiche zona:	residenziale, a traffico sostenuto .
Servizi della zona:	negozi, (sufficiente); farmacie (scarso); presidi ospedalieri (scarso). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale mista
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1), autostrada (15) .

**3. STATO DI POSSESSO:** occupato.

L'immobile alla data del sopralluogo era abitato dagli esecutati (nell'occasione assenti), e loro figli conviventi .

**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: **Nessuna**

Giudice Dott. Daniele Carlo MADIA  
Perito: Arch. Giuseppe ORSI

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

DALLA RELAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE ALLEGATA AL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE SI HA:

**4.2.1. Pignoramenti:**

**Pignoramento** del 05/02/2018, Tribunale di Messina, a favore di **Intesa SanPaolo spa**, trascritto il 09/03/2018 ai nn. 5545/4279 contro

**Riferito a:** abitazione di tipo civile (A/2), in Gaggi Via Taormina, 8 in catasto al foglio 8 part. 338 sub. 12; lastrico solare, in Gaggi Via Taormina, 8 in catasto al foglio 8 part. 338 sub. 14 .

**4.2.2. Iscrizioni:**

**Ipoteca** volontaria del 18/06/2008 iscritta ai nn. 22674/3240 a favore di **Intesa San Paolo spa**; capitale € 95.000,00; ipoteca € 142.500,00 .

Riferito a: abitazione di tipo civile (A/2), in Gaggi Via Taormina, 8 in catasto al foglio 8 part. 338 sub. 12; lastrico solare, in Gaggi Via Taormina, 8 in catasto al foglio 8 part. 338 sub. 14 .

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

Dall'atto di compravendita del 13/09/2000, a firma del notaio Michele GIUFFRIDA di Messina, visionato dal ctu presso l'archivio notarile del distretto di Messina si ha :

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di stima, risulta essere stato realizzato in forza di: **Concessione Edilizia n° 6/20 del 11/08/1977**, rilasciata dal Comune di Gaggi.

Nello stesso atto si legge che il Comune di Gaggi ha rilasciato la dichiarazione di **abitabilità con protocollo n. 3831 del 30/12/1981** .

**Classe energetica: F**



[124,65 KWh/m<sup>2</sup> anno]

Certificazione APE N. 1-2019 registrata in data 23/04/2019 .

**4.3.2. Conformità catastale:** I dati catastali descrivono correttamente gli attuali proprietari .

Lo stato dei luoghi presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria dell'appartamento depositata presso l'Agenzia delle Entrate . Più specificatamente è stato demolito il tramezzo tra l'ingresso ed il disimpegno; è stato aperto un ampio varco tra il vano cucina e quello soggiorno. Tali modifiche, a parere dello scrivente, non costituiscono elemento di pregiudizio per la regolarità amministrativa dell'immobile, in quanto nessuna delle opere eseguite contrasta con le norme urbanistiche (ed altri regolamenti), ne hanno modificato la destinazione degli ambienti interni che possa richiedere aggiornamenti della rendita catastale .

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 100,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietà per 1/2;

proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Sebastiano MICALI di Mascali del 16/06/2008, n. rep. 18273/7435, trascritto il 18/06/2008 ai nn. 22673/15777 da potere di

**6.2 Precedenti Proprietari:**

proprietà indivisa per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Michele GIUFFRIDA di Messina del 13/09/2000, n. rep. 16866, trascritto il 22/09/2000 ai nn. 20958/17568 da potere di

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Rocco DELLA CAVA del 01/07/1982 trascritto il 09/07/1982 ai nn. 16784/15238 da potere

**7. PRATICHE EDILIZIE:** NessunaDescrizione **appartamento** di cui al punto **A****DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Al suo interno l'appartamento è rifinito con pavimenti in ceramica di qualità ordinaria ed in mediocre stato di conservazione; i muri perimetrali e la tramezzatura sono intonacati e tinteggiati a ducotone .

Gli infissi interni, (porte), compresa quella d'ingresso sono di tipo tamburato economico .

Gli infissi esterni sono in metallo monoblocco, con ante in alluminio e vetro singolo, protetti da avvolgibile in pvc .

La cucina è rivestita con piastrelle in ceramica sulla parete ove sono posizionati i fuochi, le altre pareti sono tinteggiate a ducotone.

Il bagno, unico dell'appartamento, è rivestito con piastrelle di ceramica in mediocre stato d'uso. Anche i pezzi sanitari, tutti, appaiono vetusti .

L'immobile è dotato di un balcone che lo cinge sull'intero perimetro. Il piano di calpestio presenta alcune porzioni ove la pavimentazione è diversa dall'originaria ciò è dovuto a puntuali interventi di ripristino del rivestimento . In fase di sopralluogo si è potuto accertare la presenza di tracce di infiltrazioni a carico del sottobalcone .

Per quanto attiene gli impianti tecnologici sono presenti, quello idrico, elettrico, citofonico e, solo parzialmente, di condizionamento; risulta assente l'impianto di riscaldamento (sostituito da semplice stufa collocata nella zona soggiorno-cucina).

Per la produzione di acqua calda sanitaria è stato installato nel vano bagno uno scaldabagno elettrico, in sostituzione di quello a gas che al momento del sopralluogo non era funzionante .

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno di un fabbricato in c.a. a quattro elev. f.t. in sufficiente stato di conservazione, con dotazioni e finiture di tipo economico .

Tutti i piani sono verticalmente collegati da un vano scala privo di ascensore.

In diretta proiezione del sopra descritto immobile si trova la terrazza di proprietà degli esecutati, (porzione della copertura del fabbricato).

A questa si accede solo per mezzo del vano scala . Sviluppa una superficie di circa mq 200 circa , ed in atto, per la sua maggior consistenza appare libera da manufatti. Si segnala solo una tettoia di circa 15 mq con forma rettangolare, addossata al torrino scala ed aperta su tutto il perimetro, realizzata con materiale di risulta, antiestetica e strutturalmente precaria.

**Destinazione urbanistica:** - - - - -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie convenzionale equivalente
ABITAZIONE (Ingr, dis., K, 2 camere, 1 wc, 1 rip.) .	Sup. reale Lorda	103,00	1,00	103,00
BALCONE (SINO ALLA SUP. DI 25 MQ)	Sup. reale Lorda	25,00	0,30	7,50
BALCONE (OLTRE LA SUP. DI 25 MQ)	Sup. reale Lorda	20,00	0,10	2,00
TERRAZZO NON DIRETTAMENTE COLLEGATO (SINO ALLA SUP. DI 25 MQ)	Sup. reale Lorda	25,00	0,15	3,75
TERRAZZO NON DIRETTAMENTE COLLEGATO (OLTRE LA SUP. DI 25 MQ)	Sup. reale Lorda	188,00	0,05	9,40
<b>Totale</b>				<b>m<sup>2</sup> 125,65</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali del fabbricato :

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone .
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone .
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a. condizioni: discrete .

<i>Scale (vano rampa condominiale):</i>	tipologia: rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna androne condominiale; rivestimento: marmoreo; condizioni: mediocri ;
<i>Portone di ingresso:</i>	materiale: in alluminio e vetri ;
<i>Balconi:</i>	materiale: soletta in c.a. condizioni: mediocri;

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a doppio battente ; materiale: alluminio/ferro; protezione: avvolgibile ; materiale protezione: pvc ; condizioni: discrete ;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: mediocri ;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica; condizioni: discrete .
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina ; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone ; ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: mediocri ;
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	presente: no ;
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone ;
<i>Condizionamento:</i>	presente : si, solo nella zona notte
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone ;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia;
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia;
<i>riscaldamento :</i>	presente : no .

**Accessori: nessuno**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato di un immobile può essere determinato con procedimento analitico o con tipo sintetico-comparativo . Il primo si fonda sulla relazione tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente. Sembra opportuno però osservare, al fine di giungere ad una corretta ricerca del giusto saggio di capitalizzazione, che a causa del verificarsi del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio non sussiste più una rigorosa quanto attendibile rispondenza tra reddito e valore capitale del bene oggetto di stima. Risulta, conseguentemente, più appropriata ed attendibile una stima condotta attraverso il metodo di tipo sintetico-comparativo, consistente nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili. Inoltre, nel condurre tale procedimento estimativo, (di comparazione), si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione che tenesse conto anche dello stato di conservazione dei luoghi, delle dotazioni e degli eventuali deficit rispetto agli ordinari standard edilizi-abitativi. In esito ad opportune indagini di mercato è emerso che immobili comparabili al bene da valutare, hanno valori variabili tra 600,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto tenuto conto delle finiture interne e del contesto condominiale, dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche dello stesso, si ritiene equo attribuire un valore medio di mercato di 700,00 €/mq<sup>2</sup> .

Infine va precisato che è stata ragguagliata la superficie del terrazzo soprastante l'appartamento poiché considerato come pertinenza dello stesso immobile principale . Va da sé infatti che l'offerta del solo lastrico solare non susciterebbe alcun interesse sul mercato immobiliare non avendo lo stesso un segmento di collocazione .

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale :0

- Valore corpo:	<b>€ 0,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 0,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale :1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie convenzionale equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE	103,00	€ 700,00	€ 72.100,00
BALCONI	9,50	€ 700,00	€ 6.650,00
TERRAZZA	13,15	€ 700,00	€ 9.205,00
	<b>125,65 mq</b>	<b>€/mq 700,00</b>	<b>€ 87.955,00</b>

- Valore corpo:	
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	<b>€ 87.955,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 87.955,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>125,00</b>	<b>€ 87.955,00</b>	<b>€ 87.955,00</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:

**€ 74.761,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 00,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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, arrotondato per difetto :

**€ 74.760,00**

Relazione lotto unico creata in data 15/04/2018

Il perito  
Arch. Giuseppe ORSI

Giudice Dott. Daniele Carlo MADIA  
Perito: Arch. Giuseppe ORSI