

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
SEZIONE 01

Procedimento tra:
BANCO DI SICILIA ED ALTRI c/ [REDACTED]

NN. Gen. Rep. 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 126/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. Dott. CARLO DANIELE MADIA

Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI



Giudice Dr. Carlo Daniele MADIA
Perito: Dott. Arch. Massimo PASSARI

Bene in Rometta
c/da Giampaolo - residence "La Noria" Pal. G
Lotto 022 ~~13~~ 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Rometta, in c/d Giampaolo residence "La Noria" Pal. G, interno 6 ed al piano primo e secondo.

Composto al piano primo da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, WC, e al piano secondo da un vano/disimpegno, 1 vano e WC, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 238,72²² (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestato a [REDACTED]

foglio 112, mappale 2465, subalterno 6, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8, posto al piano primo e secondo con rendita € 330,53

Coerenze: confina a Nord e Sud con terreno condominiale, Est con appartamento altra ditta e ad Ovest con appartamento altra ditta.

L'identificazione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, in quanto:

- necessita collegare all'Agenzia del Territorio la planimetria in banca dati (partic. 2465 sub 6) con il censuario (partic. 2263 sub 6) evidenziando errori di duplicazioni delle particelle;
- dall'atto di mutuo rogato dal notaio [REDACTED] el 09/05/1980 Reg. a Messina il [REDACTED] si evidenzia nell'allegato progettuale la dislocazione delle unità immobiliari del residence "La Noria" non corrispondenti nell'identificazione dell'atto di pignoramento.

Per gli errori sopra indicati necessita correggere l'intera catastazione del residence "La Noria" (vedasi allegati).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dagli spazi condominiali, è posto al piano primo e secondo del corpo di fabbrica denominato Pal. G e fa parte di un complesso edilizio denominato "La Noria" costituito da più corpi di fabbrica da 2 piani fuori terra, costruito negli anni 1978-80.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche del mare Tirreno.

Collegamenti pubblici (Km): autostrada (1,0), ferrovia (2,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità del conduttore sig. [REDACTED] non è stato consegnato al C.T.U. [REDACTED] - Messina e il contratto

Durante le operazioni peritali l'accesso all'immobile non è stato effettuato per l'indisponibilità del sig. [REDACTED] nonostante il permesso all'accesso della proprietaria sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ma dai dati riscontrati si può effettuare la valutazione immobiliare considerando discreto lo stato manutentivo dell'immobile.

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 asseveramento urbanistico: Nessuna
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

²² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 09/05/1980 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] scritto a Messina in data [redacted]
Importo capitale 400.000.000 lire
Importo ipoteca 800.000.000 lire
Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 01/09/1980 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] no [redacted] scritto a Messina in data [redacted]
Importo capitale 450.000.000 lire
Importo ipoteca 900.000.000 lire

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 03/12/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario contro il sig. [redacted] oggi eredi in persona della sig.ra [redacted]

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Non conforme in quanto nella fase costruttiva al posto di un corpo di fabbrica è stata realizzata una piscina.

Conformità catastale: L'identificazione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, in quanto:

- necessita collegare all'Agenzia del Territorio la planimetria in banca dati (partic. 2465 sub 6) con il censuario (partic. 2263 sub 6) evidenziando errori di duplicazioni delle particelle;
- dall'atto di mutuo rogato dal notaio [redacted] del 09/05/1980 Reg. a Messina il [redacted] si evidenzia nell'allegato progettuale la dislocazione delle unità immobiliari del residence "La Noria" non corrispondenti nell'identificazione dell'atto di pignoramento.

Per gli errori sopra indicati necessita correggere l'intera catastazione del residence "La Noria" (vedasi allegati).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Conguaglio anno 2013

Quote arretrate consumo idrico

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico e paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che la [redacted] è proprietaria dell'immobile con atto di successione del 15/04/2002 n. 17 vol. n. 2298.

6.1 Attuali proprietari

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 263 05/11/1974 e variante n. 770 del 16/11/1979.

Abitabilità non rilasciata.

Conformità non rilasciata.

Allaccio fognaatura comunale autorizzazione n. 466 del 12 aprile 2001.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rometta, sita in c/da Giampaolo residence "La Noria" pal. G.

L'appartamento è composto al piano primo da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, WC, e al piano secondo da un vano/disimpegno, 1 vano e WC.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '80, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano primo e secondo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 238,72 di cui 68,40 mq di balconi e terrazza.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 2465, subalterno 6, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8, posto al piano primo e secondo con rendita € 330,53.

Coerenze: confina a Nord e Sud con terreno condominiale, Est con appartamento altra ditta e ad Ovest con appartamento altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1980, si riscontrano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare ha un'altezza di circa 3,00 circa desunta dalla planimetria catastale per l'indisponibilità del conduttore sig. [redacted] nonostante il permesso all'accesso della proprietaria sig.ra [redacted]

La copertura dell'edificio è in parte piana e parzialmente coperta con struttura in legno.

Dal cortile destinata a parcheggio, tramite cancello pedonale ci si immette nell'area condominiale dove è ubicato la scala che permette di arrivare al portoncino in legno che consente l'accesso ai vani.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	170,31	1	170,31	Discrete
Balconi	18,26	0,25	4,57	Discrete
Veranda	50,14	0,25	12,54	Discrete
Totali	238,73		199,96	

Caratteristiche descrittive:

Non è stato permesso, dal conduttore il sig. [redacted] nonostante il benessere della proprietaria sig.ra [redacted] l'accesso durante le operazioni peritali per cui si effettuerà una valutazione in base ai dati ottenuti e riferiti da altra unità immobiliare simile.

L'immobile è composto al piano primo da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, WC, e al piano secondo da un vano/disimpegno, 1 vano e WC (desunti dalla planimetria catastale).

Al suo interno l'appartamento si considera rifinito, in tutti i vani, con pavimenti in piastrelle di ceramica di ordinaria fattura; i muri laterali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno e vetri protetti da persiane.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Rometta l'immobile ricade in zona "B4 - satura urbana".

Comprende le aree che hanno esaurito la loro capacità edificatoria, detta zona è normata dall'art. 50 delle norme di attuazione..

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Coperture:

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente.

Balconi: materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: unica anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente,

<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete. materiale: cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	Posizione: in c.a., condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: insufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia : separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: n.d.
<i>Termico:</i>	tipologia: n.d.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 840,00 €/mq e 940,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 940,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	199,96	€ 940,00	€ 187.962,00

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: € 28.194,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 159.768,00

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1998, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ROMETTA** Via **Conte Gian Paolo**

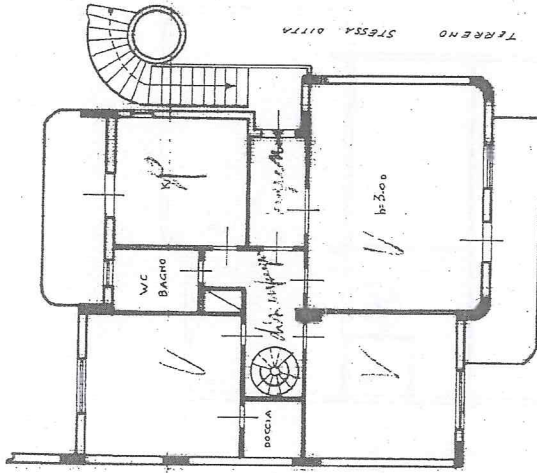
Ditta **DALE & MESSINA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MESSINA**



PAL. G
PIANO PRIMO
N° 6

TERRAZZO SOTTOST. STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

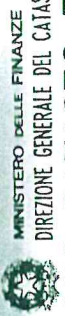
Completata dal DOTT. ING. GEN. ERIC...

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di MESSINA

DATA
Firma: *[Signature]*

PRODOTTO ELETTRONICAMENTE

[Handwritten signature]



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

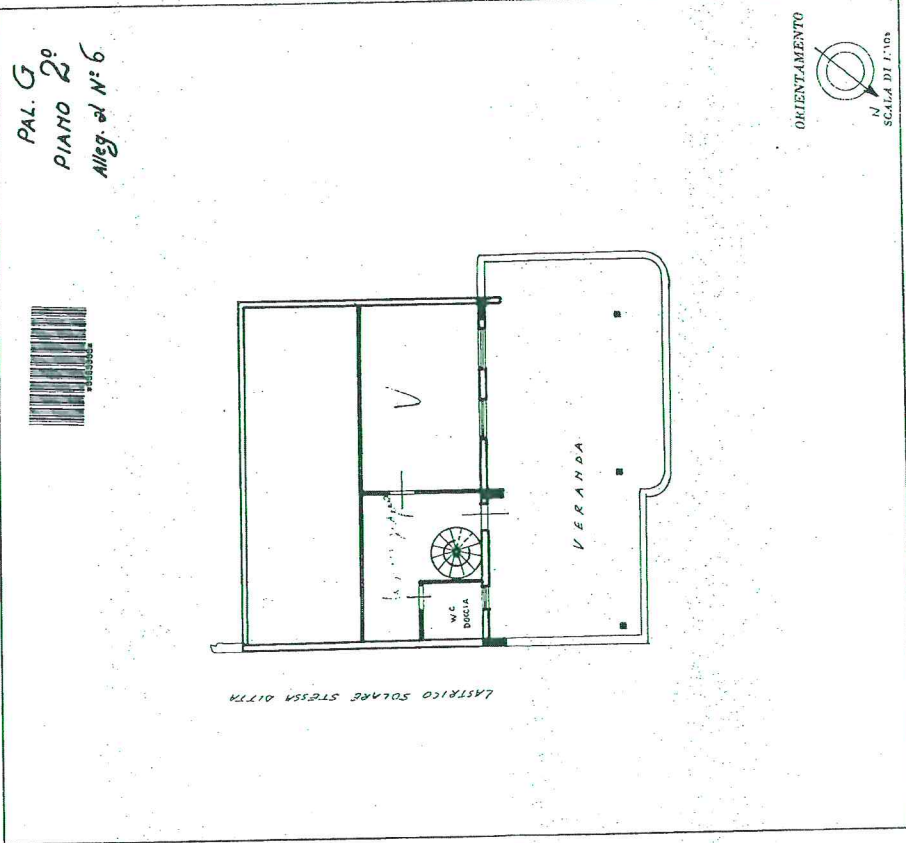
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI N. 1181/84 e 1701/84, s. 1)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ROMETTA**
Via **CONTE GIAN PAOLO**

Ditta **.....** nato a **MESSINA** il **.....**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MESSINA**



PAL. G
PIANO 2°
Allig. al N° 6

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 16/3/84
PROT. N° 7265

Completata dal Dott. **M. S. G. S. P. S. E.**

Iscritto all'Albo dei **.....**
della Provincia di **Messina** N° **561**

DATA **.....**
Firma: **.....**

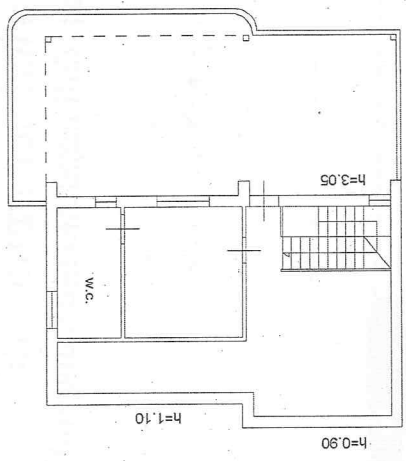
del Fabbricati - Situazione al 31/05/2013 - Catasto Fabbricati
BRADA GIAMPAOLO piano: 1-2 interno: 6 scala: 6
Ufficio provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0123604 del 18/05/2012
Particella: 2263 - Subalterno 6 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rometta
Contrada Giampaolo civ.

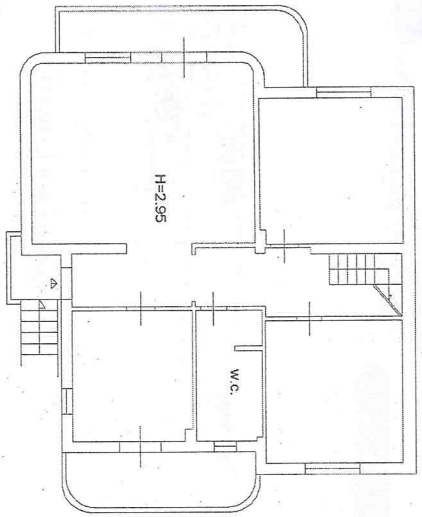
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 2263
Subalterno: 6

Compilata da:
Foti Antonino
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Messina N. 1408

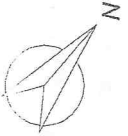
Scala 1:100



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta		Comune di ROMETTA (Codice: H519)	
		Provincia di MESSINA	
Catasto Fabbricati		Foglio: 1 Particella: 2465 Sub.: 6	
		Dati relativi all'immobile selezionato	

INTESTATO

1 [REDACTED] (1) Proprietà

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1		1	2465	6			A/2	6	8 vani	Euro 330,53 L. 640.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		CONTRADA GIAMPALO piano: 1-2 interno: 6 scala: G;									
Notifica		Partita		1004298		Mod.58					

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1		1	2465	6			A/2	6	8 vani	L. 816	COSTITUZIONE del 16/03/1984 n. 7262.1/1984 in atti dal 23/07/1998
Indirizzo		CONTRADA GIAMPALO piano: 1-2 interno: 6 scala: G;									
Notifica		Partita		1004298		Mod.58					

Situazione degli intestati dal 16/03/1984

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/03/1984 n. [REDACTED] in atti dal 23/07/1998 Registrazione:					

Unità immobiliari n. 1
Ricevuta n. 44237
Tributi erariali: Euro 1,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
Visura ordinaria Richiedente: PASSARI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Dati della richiesta	Comune di ROMETTA (Codice: H519) Provincia di MESSINA Foglio: 1 Particella: 2263 Sub: 6 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 18/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	1	2263	6	Cens.	Zona	A/2	6	8 vani	Euro 330,53 L. 640.000	Variazione del 18/05/2012 n. 10413 - 1/2012 in atti dal 18/05/2012 (protocollo n. ME0123604) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE
Indirizzo: CONTRADA GIAMPAOLO piano: 1-2 interno: 6 scala: G;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	1	2263	6	Cens.	Zona	A/2	6	8 vani	Euro 330,53 L. 640.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: CONTRADA GIAMPAOLO piano: 1-2 interno: 6 scala: G;											
Notifica: Partita 1001948 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	1	2263	6	Cens.	Zona	A/2	6	8 vani	L. 816	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: CONTRADA GIAMPAOLO piano: 1-2 interno: 6 scala: G;											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2013

Data: 31/05/2013 - Ora: 10:14:21
Visura n.: ME0125357 Pag: 2

Partita	1001948	Mod.58	-
---------	---------	--------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 44234

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PASSARI