

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II^ SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**UNICREDIT S.p.A.**  
contro

N. Gen. Rep. 000052/14

**Giudice Dr. Daniele Carlo Madia**  
**Custode Giudiziario Avv. Antonino Tesoro**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Salvatore Leandri*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2786*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1605*  
*C.F. LNDSVT75E03F1581 - P.Iva 02123160836*

*con studio in Villafranca Tirrena (Messina) Via Dei Marinai 57*  
*telefono: 09041598*  
*cellulare: 3355228046*  
*fax: 09041598*  
*email: studio.leandri@virgilio.it*



**Beni in Messina (Messina) V.le Giostra is. 10/C  
Lotto 001**

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

**A.** appartamento sito in Messina (Messina) V.le Giostra is. 10/C in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

L'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale fa parte del complesso condominiale di maggior consistenza ubicato nel v.le Giostra is. 10/C - pal A del Comune di Messina, area residenziale popolare semiperiferica. La struttura portante è in muratura collaborante con solai in latero-cemento. L'accesso all'immobile avviene da un corridoio esterno (ballatoio) che si diparte dal corpo scala, non dotato di ascensore. Nel complesso, l'appartamento è articolato in un salone, due camere, un bagno, un ripostiglio, un corridoio - disimpegno, una cucina e una porzione di terrazzo. Sviluppa una superficie lorda totale di circa 93,00 mq oltre a 33,90 mq circa di terrazzo.

Posto al piano 2 e 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126,9**

Identificato al catasto fabbricati: partita 47114 intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 101 mappale 227 subalterno 13, categoria A/4, classe 7, composto da vani 4,5, posto al piano 2, - rendita: 69.72.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale popolare (degradata) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: asilo nido (), negozio al dettaglio ().  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Collegamenti pubblici (km): autobus (), autostrada ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] 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 Atto di mutuo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A.**, [REDACTED] a firma di Notaio Vicari Giuseppe in data 20/10/2003 ai nn. 38231 iscritto a Messina in data 23/10/2003 ai nn. 30155/3995  
importo ipoteca: 118.000,00  
importo capitale: 59.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Messina in data 20/01/2014 ai nn. 84 trascritto a Messina in data 28/02/2014 ai nn. 4521/3485

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Curatore/Custode: Avv. Antonino Tesoro  
Perito: Geom. Salvatore Leandri



#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Per una migliore fruizione degli spazi interni, sono state tolte porzioni di muratura portante. Inoltre, una porzione di corridoio condominiale che dal vano scala conduce all'unità immobiliare, è stato chiuso con infissi in alluminio - vetro e coperto con pannelli leggeri coibentanti per essere inglobato al vano salone. Parte dello stesso è stato prolungato mediante la realizzazione di soletta in c.a. E' stato chiuso mediante laterizi forati e copertura in pannelli leggeri coibentati diventando il prolungamento della camera 02. Infine, sul terrazzo condominiale è stato realizzato un vano in laterizi forati e copertura in pannelli coibentati destinato a cucina. Tale vano è stato messo in comunicazione con l'unità immobiliare sottostante mediante un foro realizzato a solaio in cui è collocata una scala a chiocciola autoportante. Infine, nella porzione di terrazzo annessa all'unità immobiliare oggetto della presente, è stata realizzata una tettoia in pannelli coibentati con struttura portante in scatolari metallici (montati e traversi) ancorati ai parapetti perimetrali che funge da copertura anche al vano cucina. regolarizzabili mediante Demolizione delle opere abusive e ripristino delle parti strutturali. Per la realizzazione di tali opere, oltre alla violazione della normativa urbanistica è stata violata anche la normativa sismica. E' pertanto fondamentale ripristinare lo stato dei luoghi. In modo particolare, andrà demolita l'intera struttura edificata sul terrazzo, ripristinato il foro a solaio e realizzata la nuova struttura portante nelle zone all'interno dell'appartamento, in cui è stata demolita. Di seguito si riporta l'onere riferito alle demolizioni delle opere abusive e al conseguente ripristino delle parti strutturali: € 20.000,00  
Oneri totali: € 20.000,00

##### 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:	
Non è stato possibile conoscere le spese annue, le eventuali spese deliberate e se vi siano spese scadute	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Non risultano particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
Ulteriori avvertenze: No	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vicari Giuseppe [REDACTED] trascritto a Messina in data 23/10/2003 ai nn. 30157/23805

##### 6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] da data antecedente il ventennio al 20/10/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Arrigo Antonino in data 31/10/1990 ai nn. 86474 trascritto a Messina in data 17/11/1990 ai nn. 31625/26531

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### P.E. n. Immobile realizzato antecedente il 1942

Descrizione appartamento di cui al punto A

appartamento sito in Messina (Messina) V.le Giostra is. 10/C in ragione di:  
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Curatore/Custode: Avv. Antonino Tesoro  
Perito: Geom. Salvatore Leandri



- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da Lunità immobiliare con destinazione d'uso residenziale fa parte del complesso condominiale di maggior consistenza ubicato nel v.le Giostra is. 10/C - pal A del Comune di Messina, area residenziale popolare semiperiferica. La struttura portante è in muratura collaborante con solai in latero-cemento. L'accesso all'immobile avviene da un corridoio esterno (ballatoio) che si diparte dal corpo scala, non dotato di ascensore

Nel complesso, l'appartamento è articolato in un salone, due camera, un bagno, un ripostiglio, un corridoio - disimpegno, una cucina e una porzione di terrazzo. Sviluppa una superficie lorda totale di circa 93,00 mq oltre a 38,00 mq circa di terrazzo.

posto al piano 2 e 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 126,9

Identificato al catasto fabbricati: partita 47114 intestata  
foglio 101 mappale 227 subalterno 13, categoria A/4, classe 7, composto da vani 4, 5, posto al piano 2, - rendita: 69.72.

L'edificio è stato costruito nel 1940.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,95.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. N. 686 DEL 02/09/2002 e N. 858 del 08/07/2003 l'immobile è identificato nella zona "residenze"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie lorda del secondo e terzo piano;				
Superficie lorda della porzione di terrazzo al terzo piano;	Sup. reale lorda	93,10	1,00	93,10
	Sup. reale lorda	33,80	0,50	16,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>126,90</b>		<b>110,00</b>

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione è stato adottato il valore medio di mercato rapportato al mq. di superficie lorda. Detto valore, è stato desunto da indagini e ricerche riferite ad altri immobili siti nella medesima zona e con insite le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare.

Tale procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", è ottenuto con l'applicazione del prezzo unitario medio, alla data della perizia e stimato in €. 1.150,00 per ogni mq.

Sono stati applicati, inoltre, diversi coefficienti di ragguaglio per le superfici, in funzione delle diverse destinazioni di utilizzo. Pertanto è stato adottato un coefficiente pari a 1,00 per la superficie interna e 0,50 per la superficie esterna del terrazzo.

Il valore venale, corretto e adeguato in funzione delle peculiarità dell'immobile, risulta dalle valutazioni riportate al successivo paragrafo 8.3.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Operatori del settore immobiliare territoriale.



**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
Superficie lorda del secondo e terzo piano;	93,10	€ 1.150,00	€ 107.065,00
Superficie lorda della porzione di terrazzo al terzo piano;			
- Valore corpo:			<b>€ 107.065,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 107.065,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 107.065,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	126,9	€ 107.065,00	<b>€ 107.065,00</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:

**€ 16.059,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 20.000,00**

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 91.005,25**

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:

**€ 71.005,25**

Relazione lotto 001 creata in data 27/07/2015  
 Codice documento: E080-14-000052-001

il perito  
 Geom. Salvatore Leandri

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
 Curatore/Custode: Avv. Antonino Tesoro  
 Perito: Geom. Salvatore Leandri



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1 “prospetto su via Sempione”



Foto 2 “prospetto su cortile – vista 1”



Foto 3 “prospetto su cortile – vista 2”



Foto 4 “prospetto su cortile – vista 3”



Foto 5 “portone d’ingresso sul v.le Giostra”



Foto 6 “portone d’ingresso scala A – vista 1”

