

Esecuzione immobiliare n. 119/2018 R.E.
Banca Mediolanum S.p.A.
Giudice: Dr. Danilo Maffa
Perito: Arch. Antonia Briguglio

Esecuzione immobiliare n. 119/2018 R.E.

Giudice: Dr. Danilo Maffa

ELABORATO PERITALE

*TECNICO INCARICATO: Arch. Antonia Briguglio
iscritta all'Albo della provincia di Messina al n. 1384*

*Via Camiciotti 14 – 98123 Messina – tel. 090 692826
Via Francesco Crispi, 12 - 98021 Alì Terme - tel.0942 715491- 3337347201
antobriguglio@virgilio.it
antonia.briguglio@archiworldpec.it*

Lotto 1
Appartamento in Messina, via San Bernardo, 75 is.10/A Viale Giostra

A.1.

Piena proprietà di appartamento in Messina, via San Bernardo n.75, is.10/A, Viale Giostra, ricadente all'interno di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con copertura piana.

L'appartamento si trova al piano terra ed è costituito da: ingresso, cucina, due camere da letto, bagno e veranda di pertinenza. L'unità immobiliare ha complessivamente una superficie lorda di circa 64,20 mq. (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

DATI CATASTALI (ALLEGATO 2):

Il bene, risulta così individuato catastalmente:

Appartamento: sito nel Comune di Messina, foglio 101, part. 232, sub. 5, piano T, zona cens. 2, cat. A/4, classe 7, cons. 3,5 vani, sup. cat. 50 mq., rendita € 54,23;

intestato a:

- - - - - - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- - - - - - Proprietà per 1/2.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona perimetrata dei "Piani Particolareggiati di Risanamento – Residenze" del P.R.G. Variante Generale del Comune di Messina, approvato con DDR n.686 del 02/09/2002 e n.858 del 08/07/2003. Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. – art.65 – recita:

“Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento.”

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con copertura piana, costruito in data anteriore al 01/09/1967.

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte della palazzina "C" e confina con cortile condominiale, con Via Monte Scuderi e appartamento altra ditta su due lati.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di laterizi, blocchi di pomice e cordoli di cemento con solaio, scale e copertura a terrazzo pure in cemento armato.

Le rifiniture dei prospetti sono quelle normali del tipo per civile abitazione e si presentano ad oggi in cattivo stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: zona semicentrale della città, raggiungibile dal Viale Giostra, traffico locale, dotazione di parcheggi buona.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commercio al dettaglio, scuole.

Principali collegamenti: autostrada, autobus.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi al dettaglio, farmacie, banche, chiese, scuole, palestra Comunale.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è attualmente occupato dai proprietari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuna

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: nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici esistenti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 14.11.2006, Registro Particolare 14749, Registro Generale 48112, pubblico ufficiale Bruni Giuseppe, Repertorio 90766/22595 del 07.11.2006.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- Iscrizione contro del 06.03.2007, Registro Particolare 2443, Registro Generale 9862, pubblico ufficiale Bruni Giuseppe, Repertorio 90766 del 07.11.2006.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 03.05.2018, Registro Particolare 7696, Registro Generale 10116, pubblico ufficiale Tribunale civile di Messina, Repertorio 980 del 12.03.2018.

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare.

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 URBANISTICA.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria reperita presso l'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina, Settore Tecnico, Ufficio Patrimonio, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, l'ingresso all'appartamento è stato chiuso e spostato dove c'era la finestra del bagno. Nella veranda sono stati realizzati gli scalini per l'accesso all'appartamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica CILA in sanatoria.

Gli oneri da corrispondere ammontano ad € 1.035,00 così calcolati:

1.000,00 € a titolo di sanzione + 20,00 € diritti + 15,00 € tariffa

In merito all'agibilità dell'immobile suindicato, si dovrà presentare certificazione asseverata da parte di un tecnico abilitato (oneri da quantificare).

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale le difformità rilevate coincidono con quelle sopra descritte.

Regolarizzazione: aggiornamento catasto urbano con pratica DOCFA Prot. N. ME0000860/2020.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese straordinarie a carico dell'immobile: € 0,00
- Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Per il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto non è costituito alcun condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- L'immobile è pervenuto a _____ in regime di comunione legale per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per atto di compravendita del 07/11/2006, Notaio Giuseppe Bruni di Messina, Rep.90765/22594, trascritto il 14/11/2006 ai nn.48111/26825 _____ nato a Messina il 27/09/1956 e successiva nota in rettifica trascritta il 06/03/2007 ai nn.9861/6054.
- A _____ era pervenuto in nuda proprietà per atto di donazione del 07/06/1984, Notaio Federico Lisi di San Fratello, Rep. 416 trascritto il 29/06/1984 ai nn.16628/14414 da potere di _____ (il quale si riserva l'usufrutto e dopo di sé in favore _____ l'usufrutto) e successiva rettifica catastale del 19/09/2006, Notaio Giuseppe Bruni di Messina, Rep.90610/22494 trascritta il 05/10/2006 ai nn.41777/22669.
- A _____ pervenuto per atto di compravendita del 25/08/1961, Notaio F.P. Calapaj, trascritto il 25/09/1961 ai nn.17175/14876 e per successiva rettifica catastale del 19/09/2006, Notaio Giuseppe Bruni di Messina Rep.90610/22494, trascritta il 05/10/2006 ai nn.41776/22668.

Descrizione immobile di cui al punto A

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, con copertura piana.

E' costituito da: ingresso, cucina, due camere da letto, bagno e veranda di pertinenza.

La superficie lorda complessiva è di circa 64,20 mq. (ALLEGATO 6, FOTOGRAFIE).

L'altezza interna dei locali è pari a metri 2,75.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres porcellanato.

I rivestimenti del wc, del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

Gli infissi sono in vetro e alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è, a dire di chi ha consentito l'accesso all'immobile (ALLEGATO 1, VERBALE DI SOPRALLUOGO) a norma di legge ma non è stato possibile reperire la relativa certificazione.

Tutti gli ambienti della casa presentano discrete caratteristiche per quanto riguarda l'esposizione e l'illuminazione naturale.

Le rifiniture sono di discreto livello qualitativo e in discreto stato di manutenzione.

Relativamente alla classificazione energetica, in base ai calcoli effettuati dalla sottoscritta, l'immobile risulta di classe energetica "D", con indice di prestazione energetica globale:

112,69 KWh/m²*anno

(vedi APE ALLEGATO)

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale che è quella che effettivamente si considera per calcolare il prezzo di un immobile. Si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi esterni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Appartamento	Sup. reale lorda	mq. 57,60	1,00	mq. 57,60
Veranda	Sup. reale lorda	mq. 6,60	0,30	mq. 1,98
	Totale	mq. 64,20		mq. 59,58

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

METODO SINTETICO-COMPARATIVO.

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori al metro quadrato di immobili simili a quello da stimare (zona della città, posizione rispetto al mare, caratteristiche e tipologia dell'edificio, caratteristiche e tipologia dell'immobile, piano, affacci, luminosità ecc...), in buono stato, posti di recente sul mercato.

In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari per gli appartamenti in quella zona, si è potuto stabilire un valore unitario di 1.200,00 €/mq.

Dunque si avrà: $V = Vu \times Sc$

Dove V=valore dell'immobile, Vu=valore unitario, Sc=sup.commerciale lorda

Sostituendo:

$$1.200,00 \text{ €} \times 59,58 \text{ mq.} = \text{€ } 71.496,00$$

8.2. Fonti di informazione.

CATASTO DI MESSINA, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, COMUNE DI MESSINA DIPARTIMENTO ATTIVITÀ EDILIZIE E REPRESSIONE ABUSIVISMO, AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA ED OSSERVATORI DEL MERCATO: FIAIP, AGENZIA DEL TERRITORIO.

8.3. Valutazione corpo

ID	Lotto unico di vendita	Superficie commerciale lorda	Valore intero
A	Appartamento	mq. 59,58	€ 71.496,00

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: **€ 10.724,40**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.035,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto.

Valore del lotto di vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 59.736,60

Il tecnico
Arch. Antonia Briguglio