

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. + altri creditori**  
**interventuti**  
contro

**N. Gen. Rep. 000009/85**

**Giudice Dr. Daniele Carlo Madia**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Furrer*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2025*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1398/97*  
*C.F. FRGGPP70P14F158R - P.Iva 02056780832*

*con studio in Messina (Messina) via Chiesa dei Marinai n. 12 isol. 448*  
*telefono: 090364112*  
*cellulare: 3476013440*  
*fax: 090364112*  
*email: giuseppefurrer@libero.it*

**Beni in Messina (Messina) Via Scita n. 9 complesso Mira pal. A  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione c.da Acqua del Conte Via Scita n. 9 complesso Mira pal. A.  
Composto da n. 3 vani, cucina, WC, ripostiglio, ingresso, disimpegno oltre pertinenze a livello (n. 3 balconi).  
posto al piano 5° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 113 mappale 89 subalterno 35, categoria A/4, classe 15, composto da vani 5 vani, posto al piano V, - rendita: € 271,14.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con strada privata, a sud e ad est con spazio di isolamento, ad ovest con altra unità immobiliare (quest'ultima di fatto unita alla particella oggetto di stima ed identificata al foglio 113 particella 89 sub 36- cfr. planimetria predisposta dal tecnico ausiliario del CTU con sovrapposizione con utilizzo di foglio A3 trasparente della sub 36 sulla sub 35).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi con disco orario.  
Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), supermercato (buono), (), ().  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (4), autobus (0.2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da 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: *Nessuna*  
4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Banca di Messina S.p.A. contro a firma di avv. Lorenzo Scarcella in data 02/01/1985 ai nn. 680 registrato a Messina in data 10/01/1985 trascritto a Messina in data Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobili.  
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 urbanistico edilizia:

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia  
Perito: Ing. Giuseppe Furrer



Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è unito alla particella limitrofa di cui al foglio 113 particella 89 sub 36 regolarizzabili mediante Concessione Edilizia  
progettazione ed esecuzione lavori: € 4.000,00  
Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è unito alla particella confinante di cui al foglio 113 particella 89 sub 36 regolarizzabili mediante Sarà necessario ripristinare lo status quo ante con la successiva presentazione all'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Messina, di una nuova planimetria in scala con modalità di pratica DOC.FA  
redazione nuova planimetria e presentazione ufficio: € 500,00  
Oneri totali: € 500,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 378,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

proprietario dal 29/01/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. registrato a Messina in data 22/02/1978 ai n. iscritto a Messina in data

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Progetto e successive varianti** per lavori di Lottizzazione primo Lotto palazzina 1 Concessione Edilizia rilasciata in data 20/04/1966 l'igibilità è stata rilasciata in data 18/09/1968- n. prot. 26015

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione c.da Acqua del Conte Via Scita n. 9 complesso Mira pal. A.  
Composto da n. 3 vani, cucina, WC, ripostiglio, ingresso, disimpegno oltre pertinenze a livello (n. 3 balconi).  
posto al piano 5° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 113 mappale 89 subalterno 35, categoria A/4, classe 15, composto da vani 5 vani, posto al piano V, - rendita: € 271,14.  
Coerenze: L'immobile confina a nord con strada privata, a sud e ad est con spazio di isolamento, ad ovest con altra unità immobiliare (quest'ultima di fatto unita alla particella oggetto di stima ed identificata al foglio 113 particella 89 sub 36- cfr. planimetria predisposta dal tecnico ausiliario del CTU con sovrapposizione con utilizzo di foglio A3 trasparente della sub 36 sulla sub 35).  
L'edificio è stato costruito nel 1966.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.  
Trattasi di immobile 1/2 INDIVISO.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Commerciale	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	Sup. reale lorda	70,00		70,00

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nel valutare l'immobile in oggetto il sottoscritto ha assunto informazioni presso alcune agenzie immobiliari di zona (Tecnocasa, Mediazione Casa, ecc.) e operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione a civile abitazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Mediazione casa, ecc., Banca dati delle quotazioni immobiliari valide al II° semestre 2012..

### 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 Commerciale	70,00	€ 1.200,00	€ 84.000,00
- Valore corpo:			€ 84.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 84.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 42.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	70	€ 84.000,00	€ 42.000,00

### 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:

€ 6.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

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:

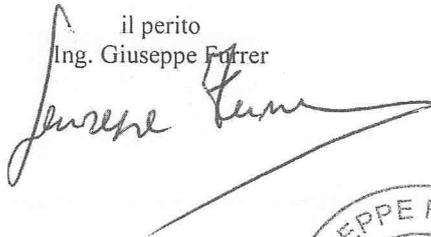
€ 35.700,00

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:

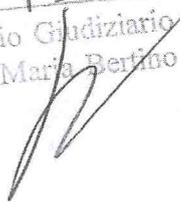
€ 31.200,00

Codice documento: E080-85-000009-001

il perito  
Ing. Giuseppe Furrer

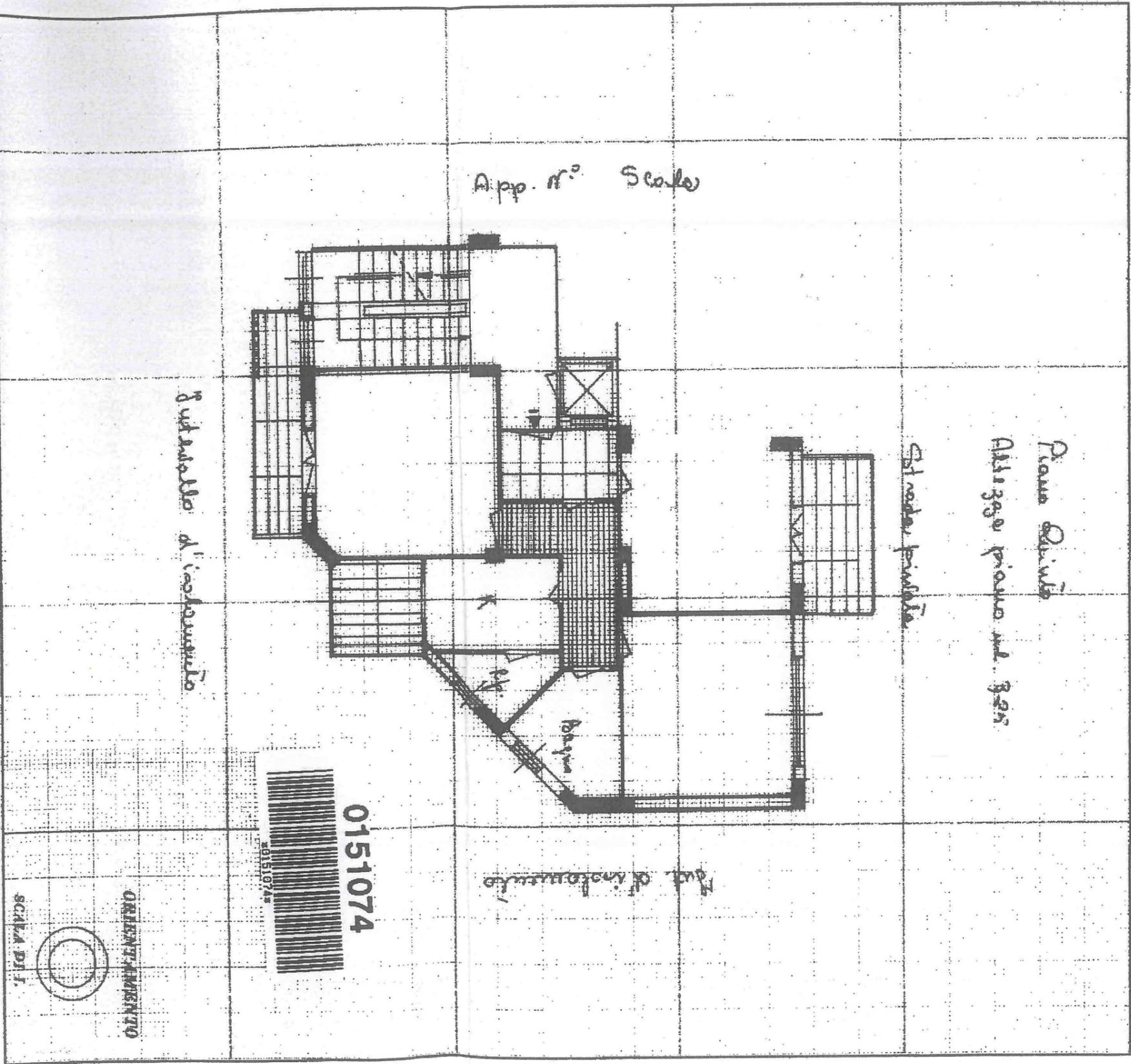


Dei bitato in Cancelleria  
oggi 4.7.13  
Il Funzionario Giudiziario  
Marta Bertino



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Giardini via Gianni Paisani  
Ditta [redacted] u.s. [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Giardini



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	30-11-68
PROT. N.º	7147

Completata dal Perito Sdi A.  
(Titolo, nome e cognome del iscritto)

Iscritto all'Albo dei Periti Industriali  
della Provincia di Giardini

DATA [redacted]

Firma: [redacted]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2013 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio: 113 Particella: 89 - Subalterno 35 >  
(SCALA) A (INTERNO) 11, VIALE ITALIA piano: 5;

Planimetria in 8/11/1968 - Data: 23/05/2013 - n. ME0119697 - Richiedente TRIBUNALE DI MESSINA  
la presentazione: 30/11/1968 - Data: 23/05/2013 - n. ME0119697 - Richiedente TRIBUNALE DI MESSINA  
Formato di acq.: A3(297x420) - Fat. di scala: 1:1

Allegato n. 2

N=47700

Ufficio Provinciale di Messina - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. PARISI ANTONINO

Visura ordinaria (1.00 euro)



*Allepato N. 3*

Scala originale: 1:1000  
189.000 metri

26-Apr-2013 10:16  
Prot. n. ME0096754/2013

# Visura per immobili Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2013

Ufficio Provinciale di Messina - Territorio  
servizi Catastali

Comune di MESSINA ( Codice: F158)  
Provincia di MESSINA  
Foglio: 113 Particella: 89

Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	113	89	35	2			A/4	15	5 vani	Euro 271,14	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati

(SCALA) A (INTERNO) 11, VIALE ITALIA piano: 5;  
- proviene per vet dal foglio 2/113

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI	
N.			
1	[REDACTED]		
2			

DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà in regime di comunione dei beni  
(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

Tributi erariali: Euro 1,00

Ricevuta n. 34307

Unità immobiliari n. 1

Richiedente: FURRER

Visura ordinaria

*Allegato N. 4*

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/04/2013

Dati della richiesta	Comune di MESSINA ( Codice: F158) Provincia di MESSINA Foglio: 113 Particella: 89 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		113	89	35	2		A/4	15	5 vani	Euro 271,14	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Indirizzo (SCALA) A (INTERNO) 11, VIALE ITALIA piano: 5; - proviene per vet dal foglio 2/113											

Situazione degli intestati dal 12/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 Registrazione. - variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 34308

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: FURRER

Allegato N. 5

# Visura storica per immobile

Ufficio Provinciale di Messina - Territorio  
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/04/2013

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di MESSINA ( Codice: F158)									
		Provincia di MESSINA									
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 113 Particella: 89									
		Dati relativi all'immobile selezionato									

## Unità immobiliare soppressa dal 12/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	002	113	89	35	2						VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/08/2004 n. 1447/2004 in atti dal 12/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati
Annotazioni: trasferita per vct al foglio 113											

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	002	113	89	35	2		A/4	15	5 vani	Euro 271,14 L. 525.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: (SCALA) A (INTERNO) 11, VIALE ITALIA piano: 5;											
Notifica: Partita 45217 Mod.58 -											

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	002	113	89	35	2		A/4	15	5 vani	L. 1.510	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: (SCALA) A (INTERNO) 11, VIALE ITALIA piano: 5;											

# Visura storica per immobile

Visura n.: ME0096734 Pag: 2

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/04/2013

Notifica	Partita	45217	Mod.58	-
----------	---------	-------	--------	---

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 12/08/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 12/08/2004

DATI DERIVANTI DA  
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: **FURRER**

Ricevuta n. 34309

Tributi erariali: Euro 1,00

GF/DC

# MUNICIPIO DI MESSINA

N°26015 Prot.

UFFICIO D'IGIENE E SANITÀ

IL SINDACO

*Allegato N. 7*

Vista l'istanza del Sig. **Ditta** [redacted] in data **6/9/1968**, tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'immobile oltre descritto;

Visto il progetto approvato dalla Commissione Edilizia, nella seduta del giorno **20/4/1966**;

Visto il verbale di ispezione dell'Ufficiale Sanitario, in data **12/9/1968**;

Visto l'art. 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

**in copia conforme il certif. rilasciato dal G. Civile, in data 29/4/1968 N°856**  
Vista la circolare N. 300900 del 28 agosto 1957 del Ministero dell'Interno - Alto Commissariato per l'Igiene e la Sanità;

Vista la licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura di Messina in data **13/5/1968 N.16785 Div. 4ª**  
**il certif. rilasciato dallo Assessorato LL.PP. - 5ª Ripartiz. - Div. Urbanistica,**  
Ritenuto che non sussistono cause di insalubrità;  
**( in data 11/9/1968, N°15860/ori**

## D I C H I A R A

che con decorrenza dal **12/9/1968**, l'immobile di proprietà della Sig. **Ditta** [redacted]

sito in questo Comune, **Montepiccoli - Lottizzazione** [redacted], - Pal. N°1 - Lotto N°1  
e composto da **TRANTASEI** appartamenti, costituenti un fabbricato di nuova costruzione su **sei** elevazioni  
**nuovi** terreni, così distribuiti: sei per ogni elevazione formati:  
uno da ingresso, disimpegno, 3 vani, cucina con dispensa e bagno - uno da ingresso, disimpegno, 3 vani, ripostiglio, cucina e bagno - uno da ingresso, disimpegno, salone, 2 vani, ripostiglio, cucina e bagno - tre da ingresso, 2 disimpegni, salone, 2 vani, ripostiglio, cucina e bagno

È ABITABILE AI SOLI FINI IGIENICI ED URBANISTICI.

Si rilascia il presente su carta **bollata** per uso **ovo convenz.**

Dalla Sede Municipale, addì **18 SET. 1968**

IL CAPO DIVISIONE

L'UFFICIALE SANITARIO



IL SINDACO  
L'ASSESSORE ALL'IGIENE E SANITÀ