

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
I SEZIONE CIVILE

---

**Esecuzione Immobiliare**  
**B@nca 24/7 (Gruppo UBI Banca)**



N. Gen. Rep. **000255/12**

**Giudice Dr. Ivana Acacia**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Pietro Morgante  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1546  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1546  
C.F. MRGPTR64R01F158W - P.Iva 01703680834*

*con studio in Messina (Messina) via N. Fabrizi, 31 - isol. 194  
telefono: 090696461*

*email: pmorgante64@tiscali.it*

**Beni in Messina (Messina) via Gerobino Pilli, Pal. 15  
Lotto 001**

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

A. appartamento sito in Messina (Messina) frazione Rione Cammari, Localita' San Paolo via Gerobino Pilli, Pal. 15 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da da 4 vani piu' accessori. L'immobile e' composto da una sala da pranzo/soggiorno, 3 camera da letto, cucina, un servizio piu' balconi. posto al piano 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **89,6**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] (Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 119 mappale 386 subalterno 16, categoria A/4, classe 11, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: 159,07.
- fabbricati: intestata a [redacted] (Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 119 mappale 386 subalterno 16, categoria A/4, classe 11, composto da vani 5,5 vani, - rendita: 159,07.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (degradata) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: ospedali (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] 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: *Nessuna*
- 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: *Nessuna difformità*
- 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: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Ivana Acacia  
Perito: Ing. Pietro Morgante

[redacted] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)  
[redacted] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) proprietario dal  
29/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fabio Tierno in  
data 28/02/2008 ai nn. 6178.1/2008 trascritto a San Pier Niceto in data 04/03/2008 ai nn.  
1982

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione appartamento di cui al punto A

appartamento sito in Messina (Messina) frazione Rione Cammari, Località San Paolo via Gerobino Pilli, Pal. 15 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000
- Piena proprietà per la quota di 500/1000

Composto da da 4 vani più accessori. L'immobile è composto da una sala da pranzo/soggiorno, 3 camera da letto, cucina, un servizio più balconi. posto al piano 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **89,6**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con F. [redacted] foglio 119 mappale 386 subalterno 16, categoria A/4, classe 11, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: 159,07.
- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 119 mappale 386 subalterno 16, categoria A/4, classe 11, composto da vani 5,5 vani, - rendita: 159,07.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,05 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 29/C del 06/04/1998 l'immobile è identificato nella zona Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi Unitari - "Art. 65 Par. P"

Norme tecniche ed indici: Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani Particolareggiati di Risanamento (PPR) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	85,74	1,00	85,74
Accessori (Balconi)	Sup. reale lorda	12,87	0,30	3,86
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>98,61</b>		<b>89,60</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna.

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

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

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.  
*Impianti:*  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.  
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità. Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuandosi come parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, le tipologie delle finiture, la panoramicità del sito ect...

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio..

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1  
- Valore corpo: € 125.000,00  
- Valore accessori: € 0,00  
- Valore complessivo intero: € 125.000,00  
- Valore complessivo diritto e quota: € 125.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 2  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	85,74	€ 1.500,00	€ 128.610,00
Accessori (Balconi)	3,86	€ 1.500,00	€ 5.791,50
	<b>89,60</b>		<b>€ 134.401,50</b>

Giudice Dr. Ivana Acacia  
Perito: Ing. Pietro Morgante

- Valore corpo:	€ 134.401,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 134.401,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 134.401,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	89,6	€ 131.267,66	€ 131.267,66

**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:

€ 19.690,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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**

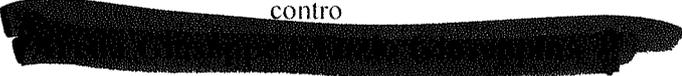
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 111.577,51

Relazione lotto 001 creata in data 04/04/2013  
Codice documento: E080-12-000255-001

il perito  
Ing. Pietro Morgante

Giudice Dr. Ivana Acacia  
Perito: Ing. Pietro Morgante

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
I SEZIONE CIVILE  
**Esecuzione Immobiliare**  
**B@nca 24/7 (Gruppo UBI Banca)**  
contro  


**Allegato Documentazione Fotografica**

N. Gen. Rep. 000255/12  
Giudice Dr. Ivana Acacia

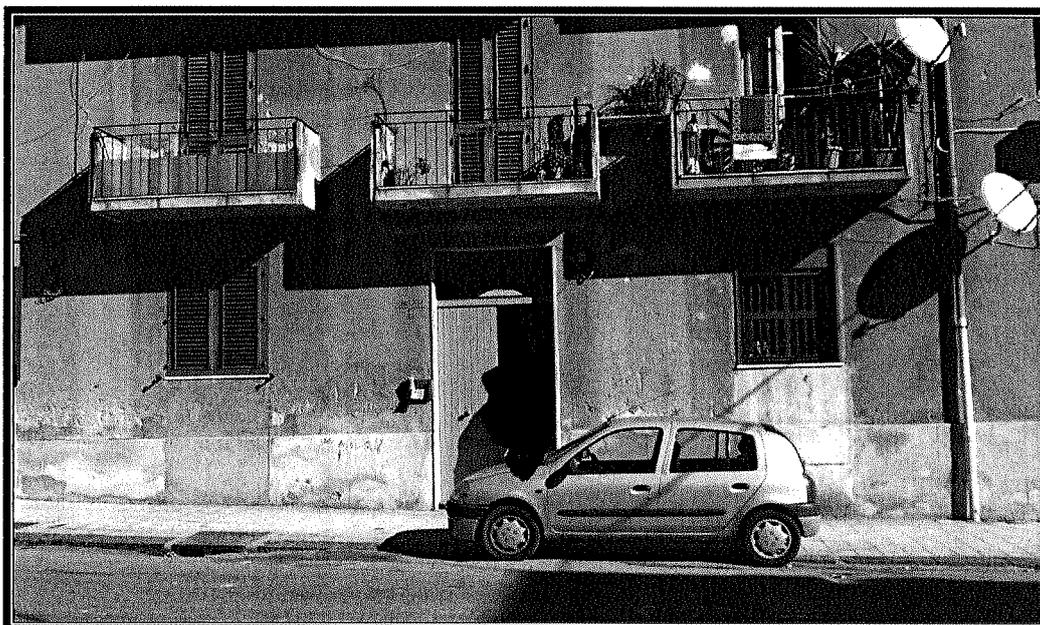
*Tecnico incaricato: Ing. Pietro Morgante  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1546  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1546  
C.F. MRGPTR64R01F158W- P.Iva 01702680834  
con studio in Messina (Messina) via N. Fabrizi, 31 - isol. 194  
telefono: 090696461  
email: [pmorgante64@tiscali.it](mailto:pmorgante64@tiscali.it)*



## Vista Immobile

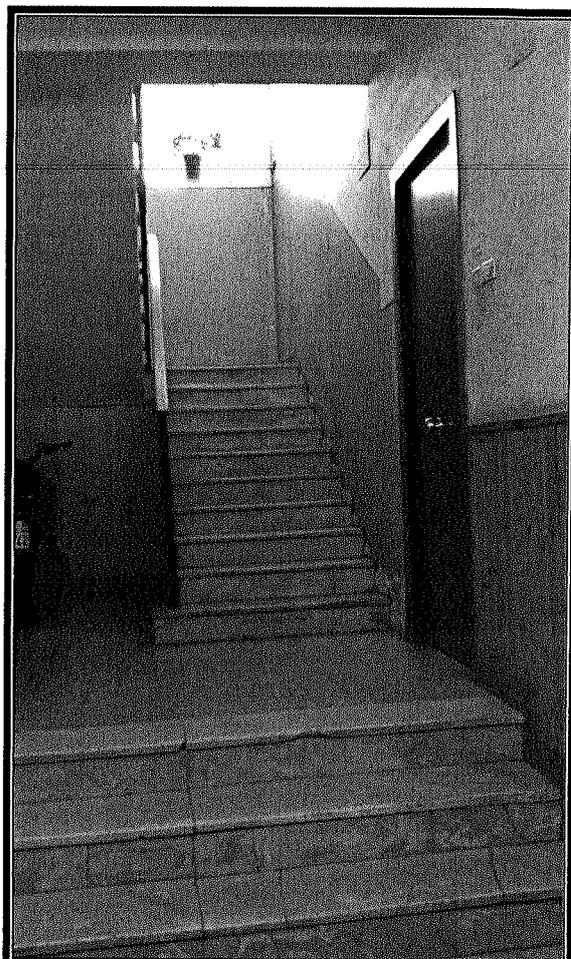
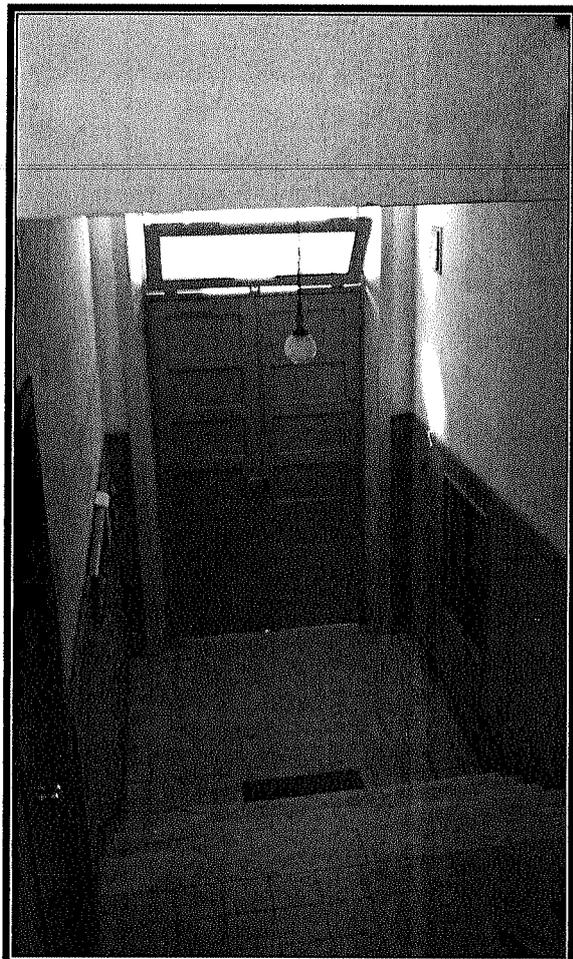


Vista corpo di fabbrica



Vista portone d'ingresso

## Spazi comuni

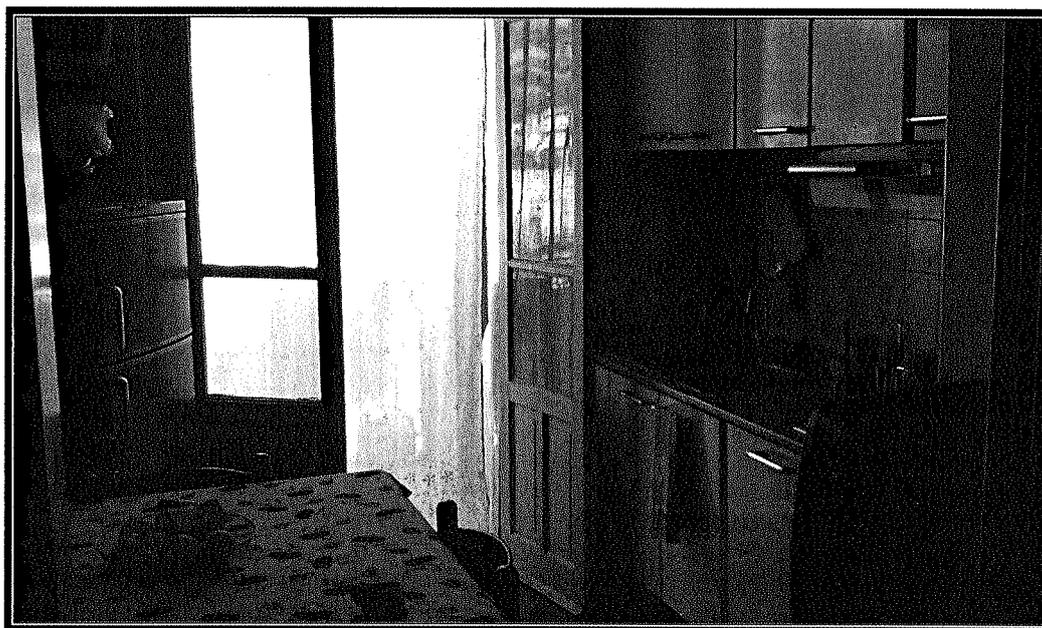


Vista ingresso e scala condominiale

### Camera da pranzo/soggiorno - cucina



Vista camera da pranzo

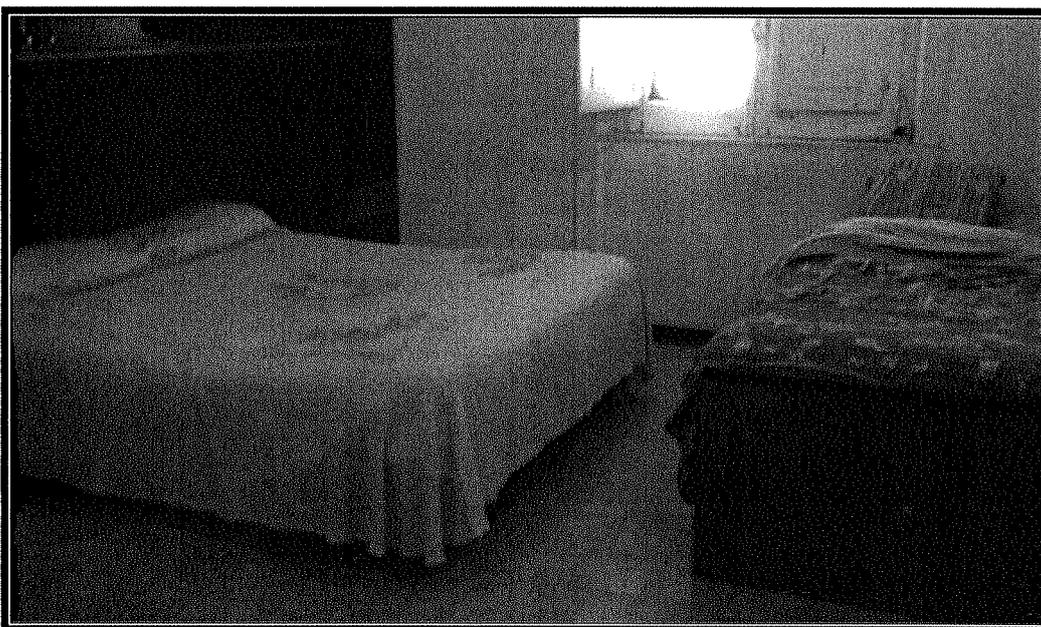


Vista cucina

## Camere da letto

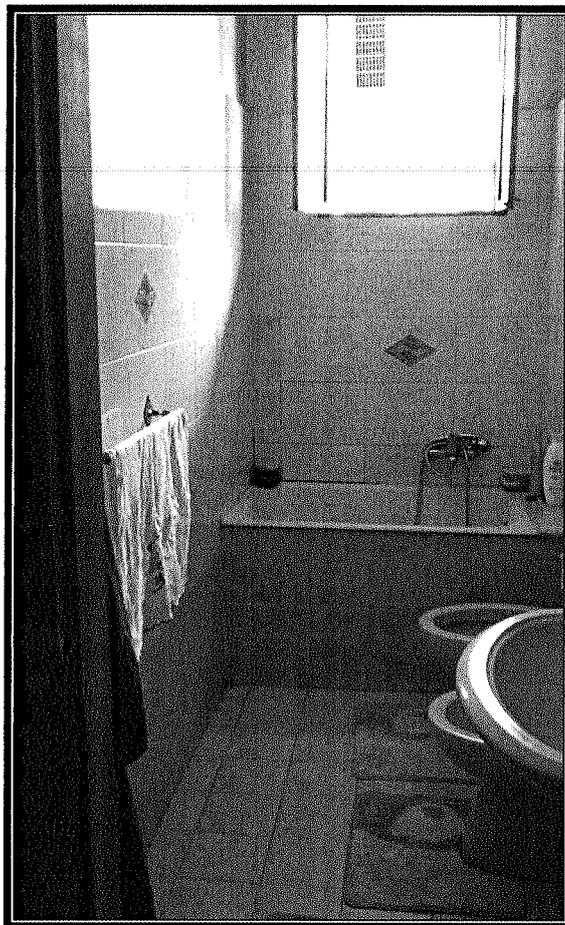


Vista prima camera da letto



Vista seconda camera da letto

## Servizi



Vista servizi

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
I SEZIONE CIVILE  
**Esecuzione Immobiliare**  
**B@nca 24/7 (Gruppo Ubi Banca)**

contro 

**Allegato Planimetria**

N. Gen. Rep. 000255/12  
Giudice Dr. Ivana Acacia

*Tecnico incaricato: Ing. Pietro Morgante  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1546  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1546  
C.F. MRGPTR64R01F158W- P.Iva 01702680834  
con studio in Messina (Messina) via N. Fabrizi, 31 - isol. 194  
telefono: 090696461  
email: [pmorgante64@tiscali.it](mailto:pmorgante64@tiscali.it)*

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N ° 255/2012

B@NCA 24/7 GRUPPO UBI BANCA

FRAZIONE RIONE CAMMARI - LOCALITÀ SAN PAOLO  
VIA GEROBINO PILLI PAL. 15 - MESSINA

SCALA 1:100

