
TRIBUNALE DI MESSINA

2° SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:

UNICREDIT SPA

Contro

Langanaro Santi Giovanni

Luca Merenda

N. Gen. Rep. **000208/21**

Giudice Dr. **Daniele Carlo Madia**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato Arch. Rita Zanghì
Iscritta all'albo della prov. di Messina al n. 687
Iscritta all'albo del tribunale di Messina al n. 1896
C.F. ZNGRT160E59F158N

con studio in Messina via Gelone 9
telefono : 0942 574434
cellulare : 348 0741551 pec rita.zanghi@archiworldpec.it

email rita.zanghi@alice.it

**Beni in Messina (Messina) Via A. Duro, Minissale - Pal. A
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1000 in regime di comunione legale dei beni, di un appartamento sito in Messina, Minissale Via A. Duro - Pal. A.

L'immobile oggetto di stima, è sito nel comune di Messina in via A. Duro Pal. A, rione Minissale facente parte di una stecca di fabbricati, di edilizia Economica e Popolare dello IACP, con struttura in cemento armato, costruiti alla fine degli anni cinquanta. L'area su cui sorge il fabbricato ricade nel P.R.G. del comune di Messina in zona B3a - Sature. L'immobile in oggetto è ubicato al terzo piano, interno 8, della palazzina A, a quattro elevazioni fuori terra, con copertura piana non calpestabile.

- l'appartamento in oggetto è così composto: un disimpegno, un pranzo - soggiorno con balcone, la cucina, un corridoio che disimpegna la camera da letto matrimoniale una cameretta, un bagno e un ripostiglio, (vedi foto allegate). Confina a Nord con cortiletti a piano terra, ad est con appartamento interno 7, con vano scala, a sud con via A. Duro, ad ovest con palazzina B. Al Catasto Fabbricati è registrato al foglio 141 particella 506 sub 8, categoria A/4, classe 10, consistenza vani 5,5 superficie totale mq 81, rendita € 139,34. Lo stato di conservazione dell'appartamento è pessimo, poiché sono presenti macchie di umidità, distacco d'intonaco e della pitturazione in tutti i soffitti escluso nel pranzo - soggiorno. In cucina, il balcone prospiciente la via A. Duro, è stato chiuso con una parete in muratura con un'apertura a finestra, creando così un ampliamento, (chiusura realizzata senza l'autorizzazione dell'ufficio urbanistico del comune di Messina), l'intonaco del soffitto è completamente staccato e si vedono i ferri d'armatura e i tavelli in laterizio del solaio, a causa delle infiltrazioni d'acqua.(vedi foto allegate). Questo stato di ammaloramento dei soffitti è dovuto alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano di copertura, poiché l'unità abitativa è posta all'ultimo piano del fabbricato. La copertura come ho già detto è piana e non calpestabile si accede tramite una botola e vi sono installati i serbatoi dell'acqua dei condomini della scala, naturalmente non essendo pavimentata è presente solo uno strato di guaina per l'impermeabilizzazione che ormai non assolve più alla sua funzione, procurando i danni sopra elencati. Anche nella cameretta e nel bagno sono presenti gli stessi problemi, i soffitti con l'intonaco staccato e macchie estese d'umidità anche se in minor quantità, anche i soffitti della camera da letto e del corridoio sono deteriorati. Sono necessari i lavori di ristrutturazione e risanamento dei soffitti e dell'intradosso del solaio, la pitturazione e il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura. L'appartamento ha una buona esposizione e illuminazione, per quanto riguarda le finiture, pavimentazione, infissi, sono in discrete condizioni, l'impianto di riscaldamento è a gas. Il contesto condominiale lascia un po' a desiderare la scala d'accesso l'androne sono in stato d'abbandono, così anche la facciata. (vedi foto allegate). la zona è servita da tutti i servizi, sono presenti negozi farmacia ecc..... Nella valutazione complessiva dell'immobile, si deve tener conto dei lavori da realizzare nell'unità abitativa.

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** (ME) il **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** foglio 141 mappale 506 subalterno 8, categoria A/4, classe 10, superficie catastale mq 81 totale escluse aree scoperte; mq 81, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3 piano, - rendita: € 136,34. Diritto di proprietà per 10/20
- fabbricati: intestata a **[REDACTED]** nata a Messina il **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** foglio 141 mappale 506 subalterno 8, categoria A/4, classe 10, superficie catastale mq 81 totale escluse aree scoperte; mq 81, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3 piano, - rendita: € 136,34. Diritto di proprietà per 10/20

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale e commerciale a traffico intenso con parcheggi insufficienti.

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quello da stimare (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, ecc....), posti di recente sul mercato. In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in quella zona si è potuto stabilire un valore unitario di 450,00 €/mq tenendo conto anche dei lavori di ristrutturazione da effettuare nell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti);
 Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia
 Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato
 Agenzia Immobiliare TEMPOCASA Messina
 Agenzia Immobiliare TECNOCASA Messina.

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
appartamento	81,00	€ 450,00	€ 36.450,00
Totale			€ 36.450,00

- Valore corpo:	€ 36.450,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 36.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 36.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	81,00	€ 36.450,00	€ 36.450,00

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:

€ 5.467,50

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:

€ 30.982,50

Relazione lotto 001 creata in data 24/05/2023

Il perito
 Arch. Rita Zanghi



Elenco Allegati

- 1) foto
- 2) nomina del Giudice
- 3) giuramento
- 4) raccomandata
- 5) n° 1 Verbale di sopralluogo
- 6) nomina custode
- 7) Verbale di accesso con il custode
- 8) richiesta proroga
- 9) stralcio di mappa catastale
- 10) visura catastale storica
- 11) planimetria catastale
- 12) stralcio P:R.G.
- 13) destinazione urbanistica
- 14) Planimetria appartamento stato attuale
- 15) APE (certificazione energetica)
- 16) Parcella competenze e spese
- 17) Ricevuta 1
- 18) Ricevuta 2
- 19) Ricevuta 3
- 20) Ricevuta raccomandata e spese benzina



FOTO



Via A. Duro Minissale, fabbricato oggetto di causa





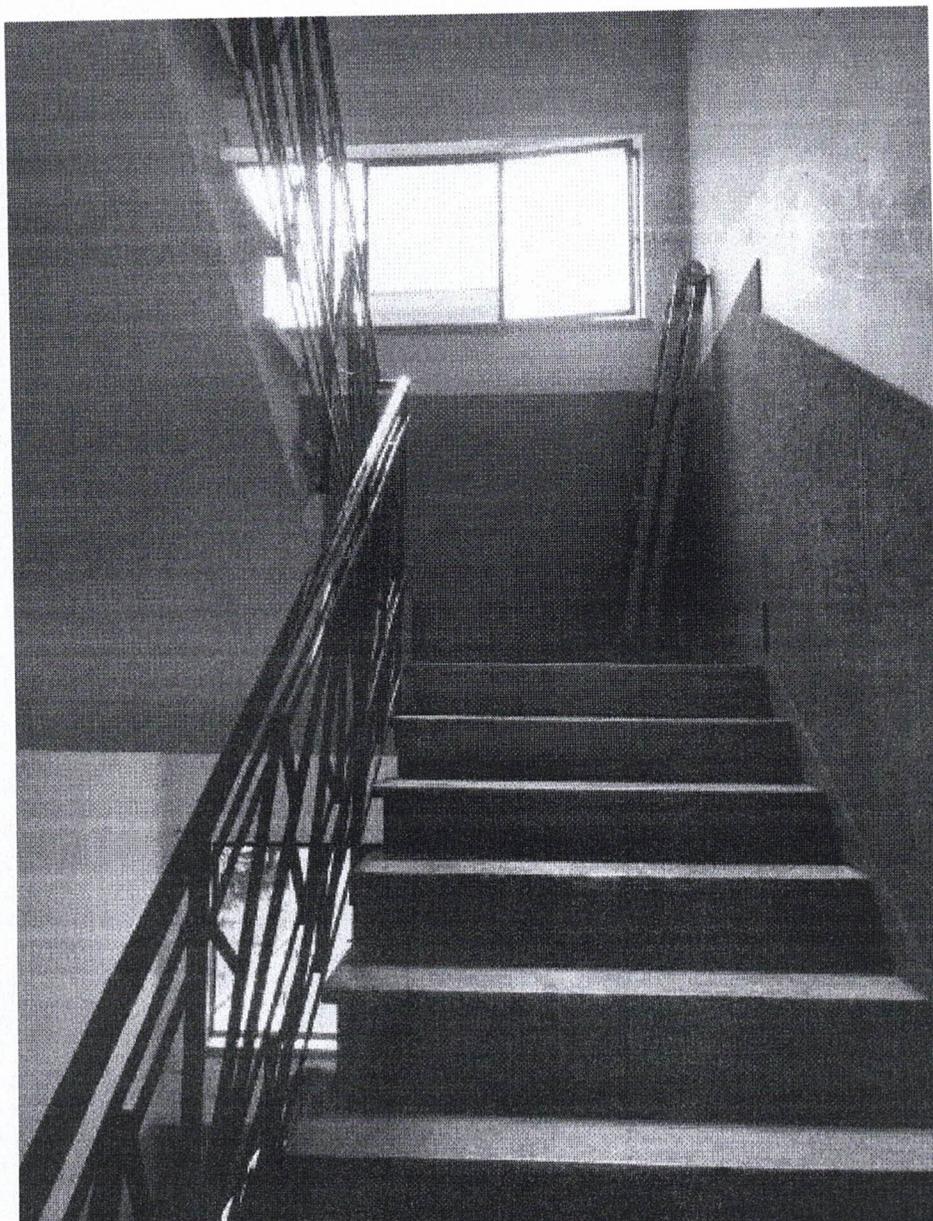
Appartamento oggetto di causa ultimo piano





Portone d'accesso fabbricato





Scala d'accesso unità immobiliare





Disimpegno





Soggiorno





Pranzo soggiorno





Cucina





Cucina si vede la chiusura del balcone e il soffitto ammalorato





Ammaloramento del soffitto della cucina





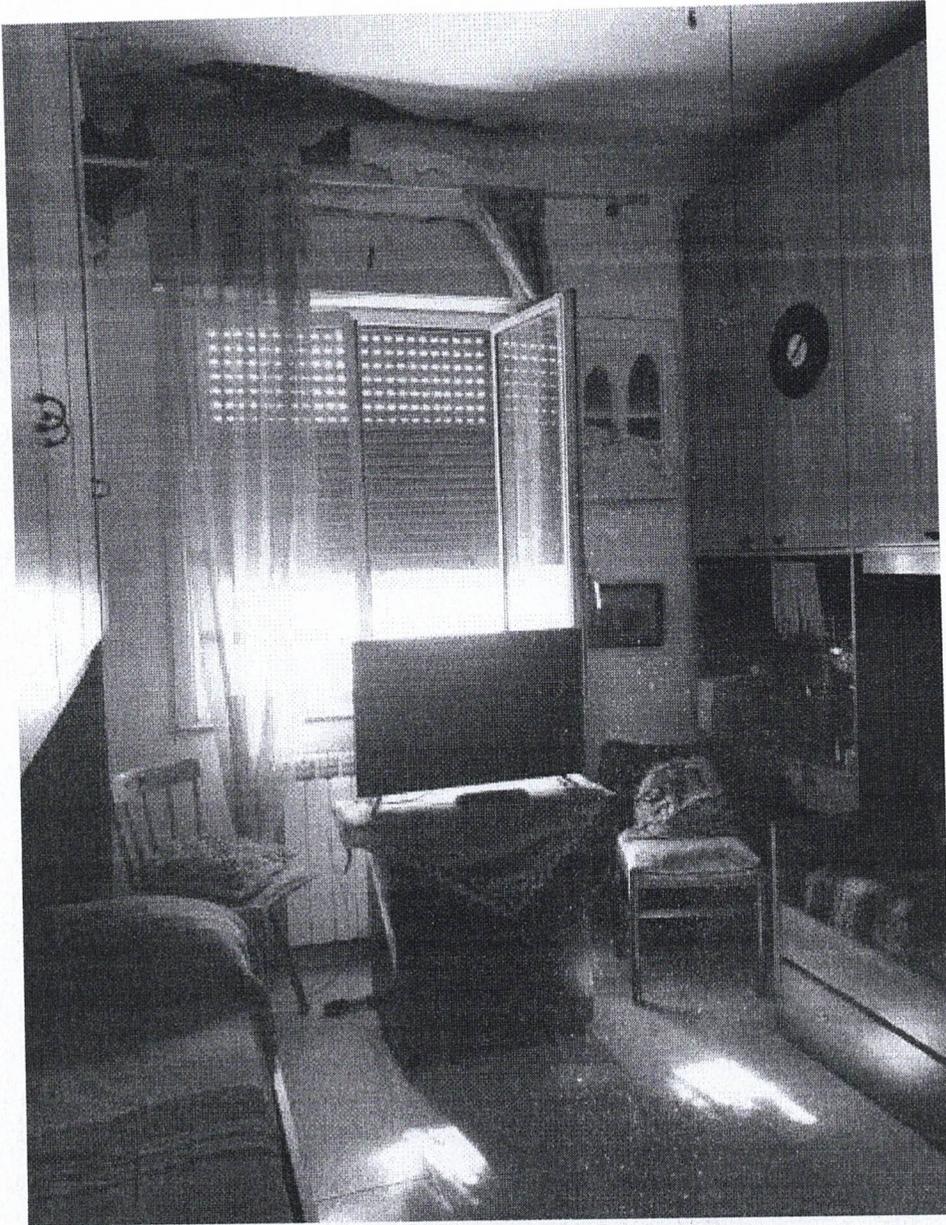
Cucina soffitto con distacco d'intonaco





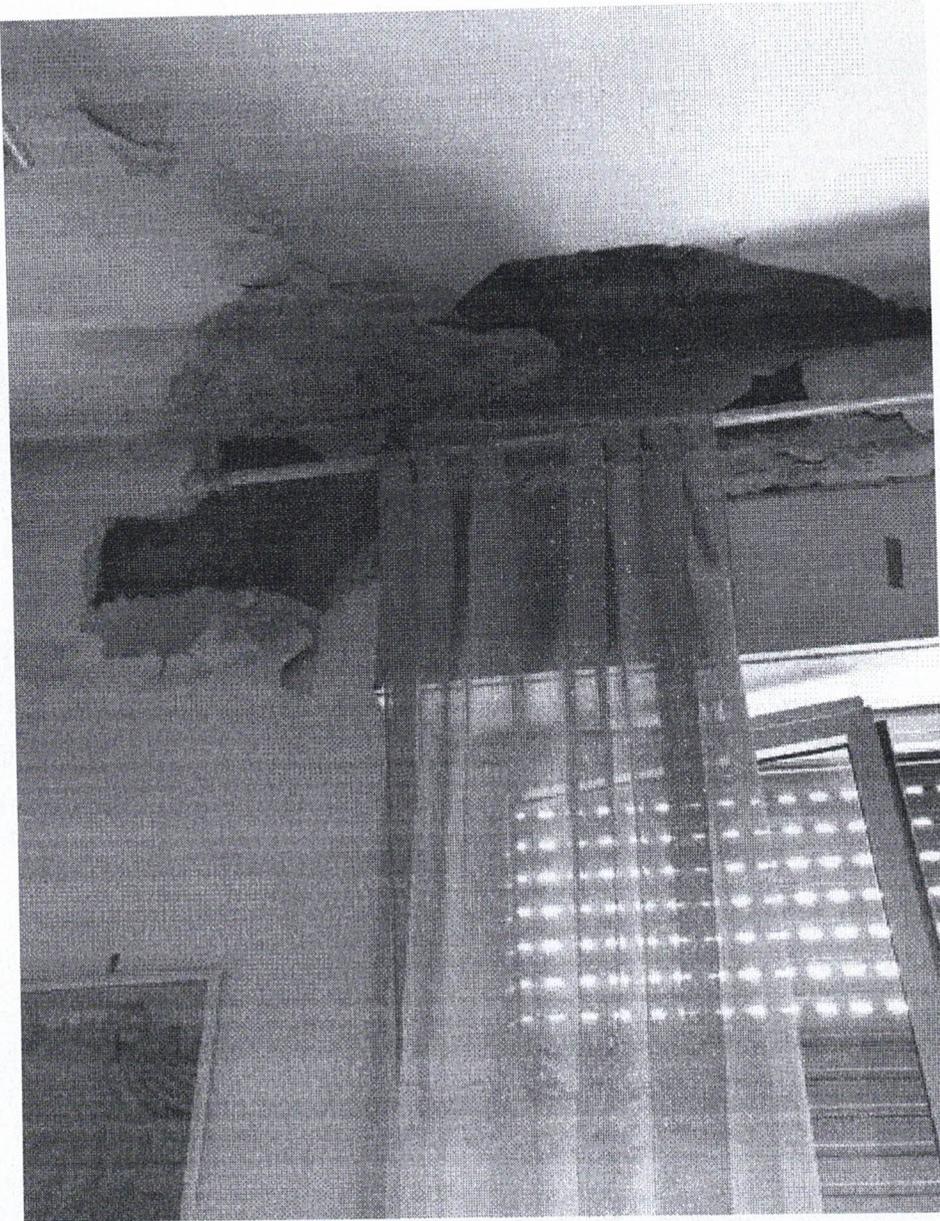
Camera da letto matrimoniale con evidenti macchie d'umidità





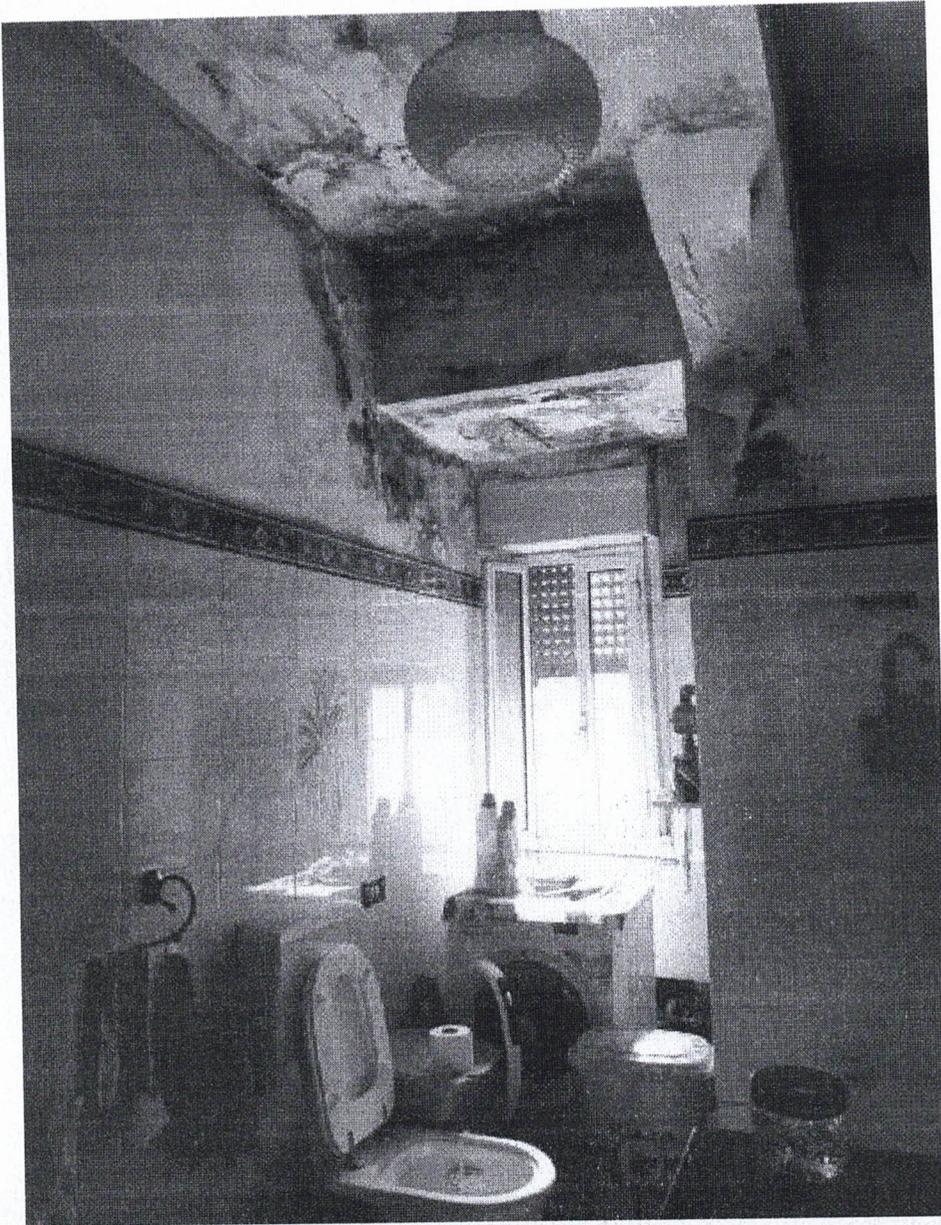
Cameretta con con soffitto ammalorato





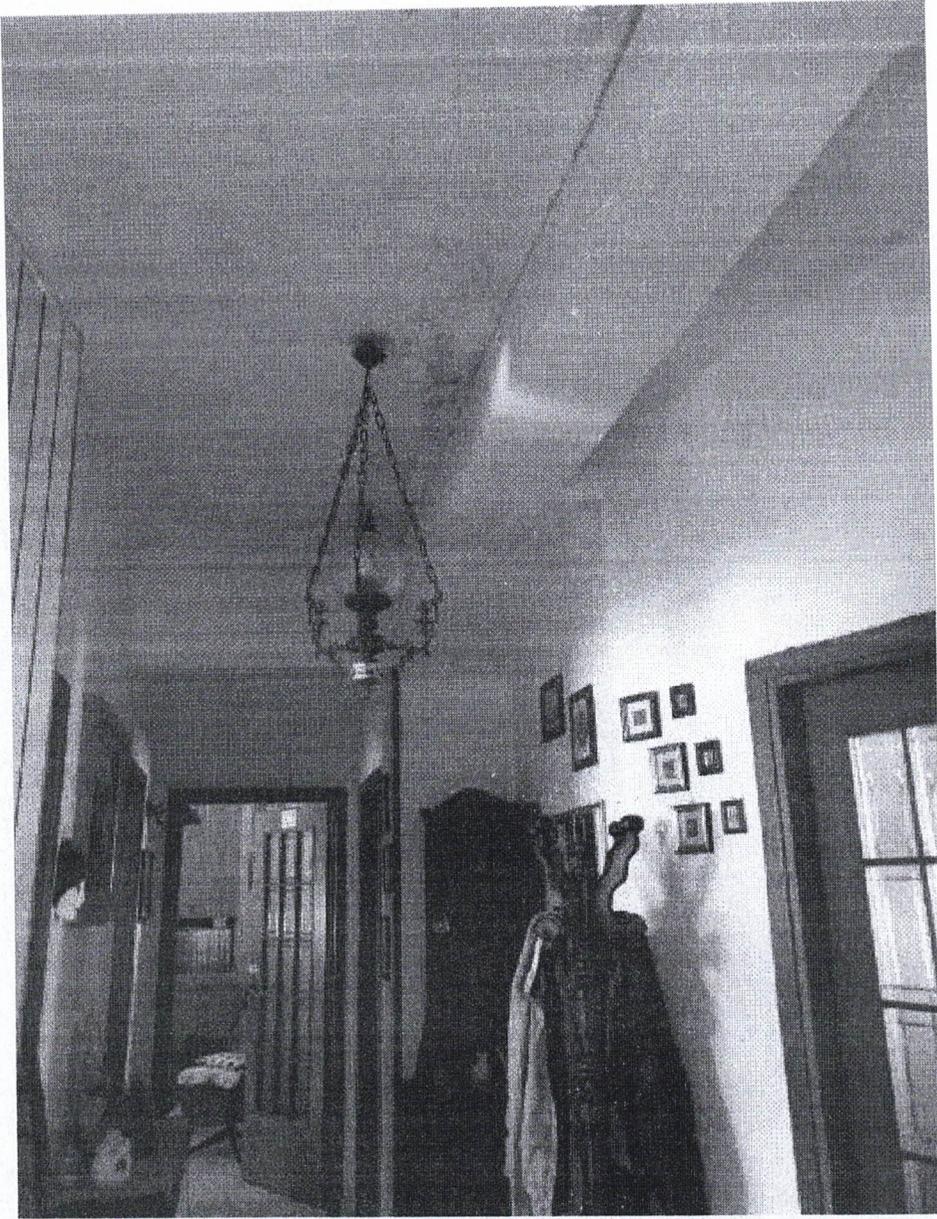
Cameretta





Bagno con evidenti danni dovuti alle infiltrazioni d'acqua





Disimpegno, sono ben visibili le macchie d'umidità





Soffitto bagno

