

---

**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](mailto:rita.zanghi@archiworldpec.it)

email [rita.zanghi@alice.it](mailto: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] figlio [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] figlio [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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale e commerciale a traffico intenso con parcheggi insufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **Manganaro Santo** nato a **Alì Terme (ME)** il **20/09/1951** C.F. **[REDACTED]** in qualità di proprietario del bene per 10/20;  
Occupato da **Moretto Vincenza** nata a **Messina** il **05/11/1956** in qualità di proprietaria del bene per 10/20;

### 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 di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia, a firma di Pubblico ufficiale in data 10/12/1991 ai nn. 32493/3259, contratto di mutuo con atto in Notar M. C. Pellizzeri del 5 dicembre 1991 rep. 21395.  
importo ipoteca: £ 160.000.000  
importo capitale: £ 80.000.000

**Iscrizione di ipoteca** del 2 dicembre 2011 ai nn. 36060/5078 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 10/12/1991 ai nn. 32493/3259, a favore del Banco di Sicilia

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore della **Banca Unifreda s.p.a.** contro **Manganaro Santo** e **Moretto Vincenza** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina in data 03/11/2021 rep. 2887, trascritto a Agenzia del Territorio di Messina in data 03/03/2022 ai nn. 5628/4481;

##### 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: difforme chiusura balcone realizzata senza autorizzazione*  
4.3.2. *Conformità catastale: aggiornamento planimetria catastale*

### 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:

#### 6.2 Precedenti proprietari:



Alla data del 3 marzo 2022, (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile risulta di proprietà dei signori Manganaro Santi Giovanni e Moretta Vincenza, coniugi in regime di comunione di beni.  
 Detto immobile è pervenuto ai signori Massarenti Aldo e Strazzeri Antonina per atto di compravendita in data M.C. Macri Bellizzi del 30 dicembre 1991 rep n. 21852, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Messina il 4 gennaio 1992 ai nn. 482/427, da potere di Lotta Fulvio e Papisca Giovanna.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona B3a - Sature comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni di destinazione d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art.33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	81,00	1,00	81,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>81,00</b>		<b>81,00</b>

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima



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

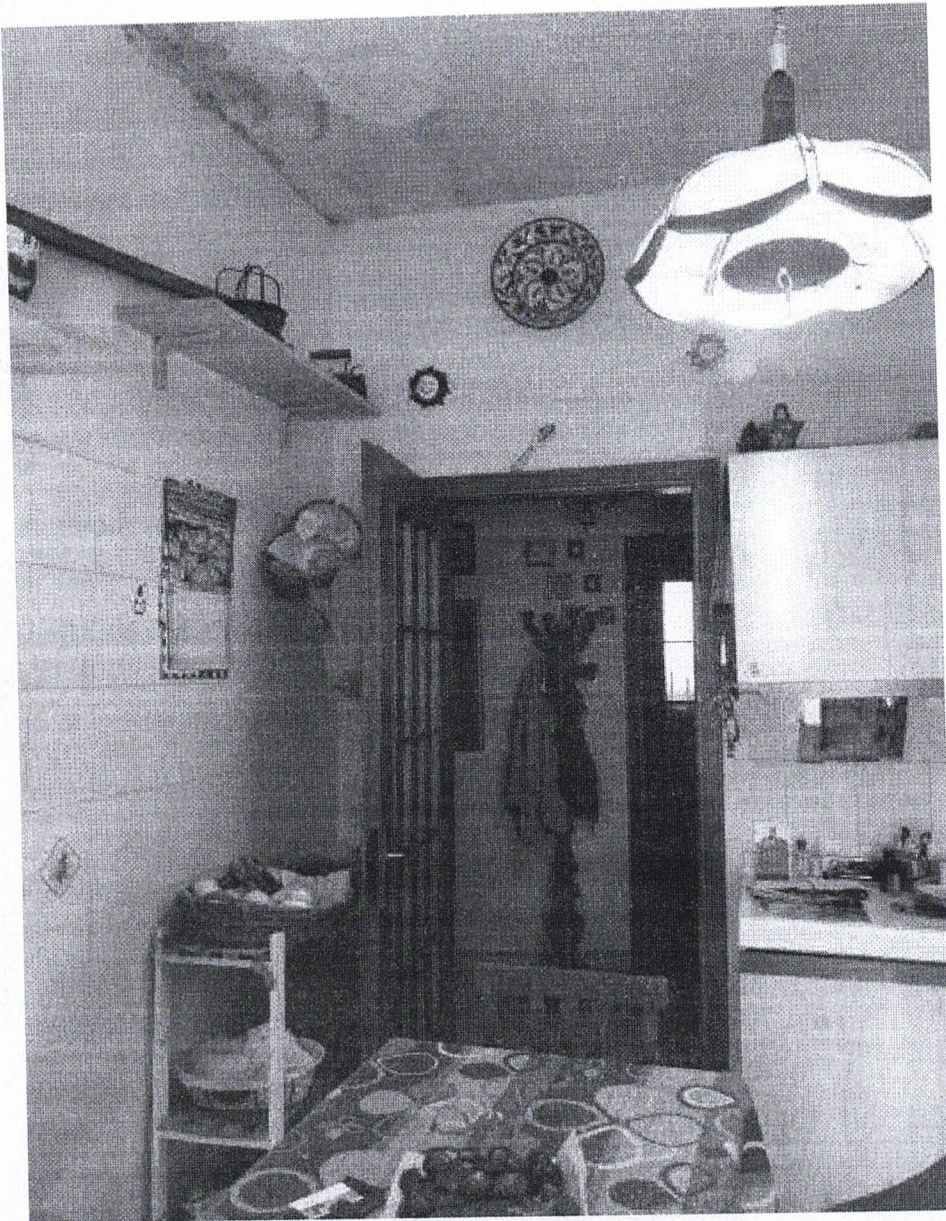




Ammaloramento del soffitto della cucina







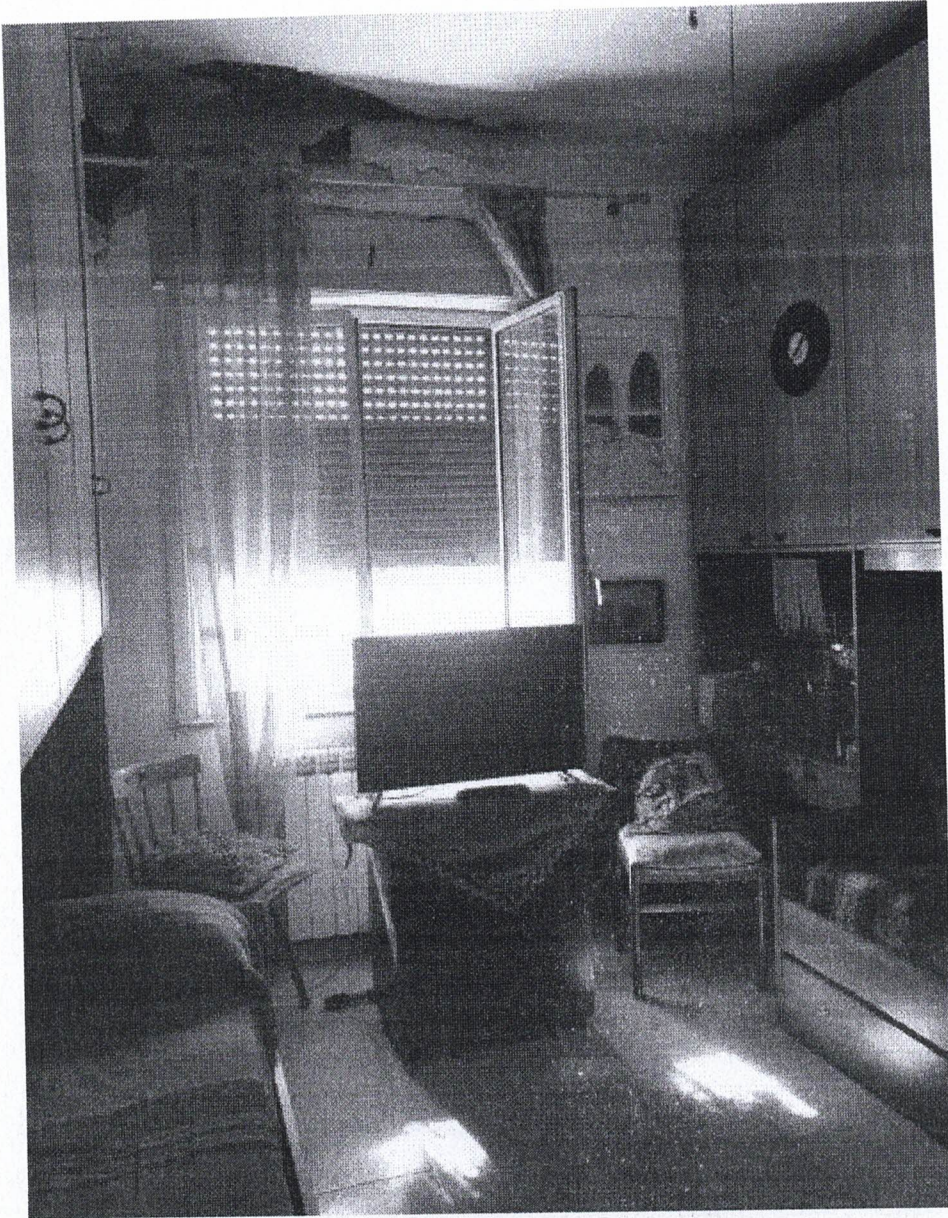
Cucina soffitto con distacco d'intonaco





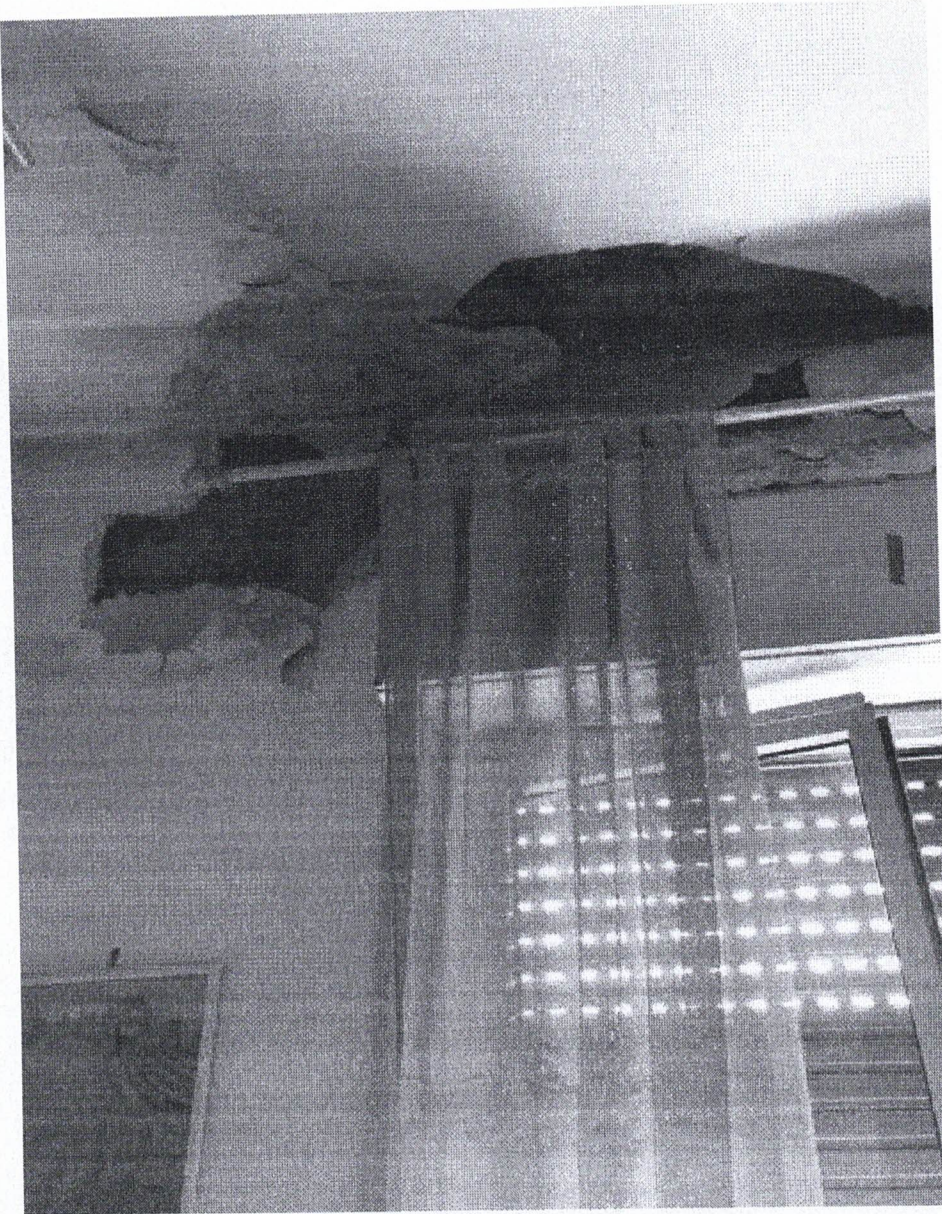
Camera da letto matrimoniale con evidenti macchie d'umidità





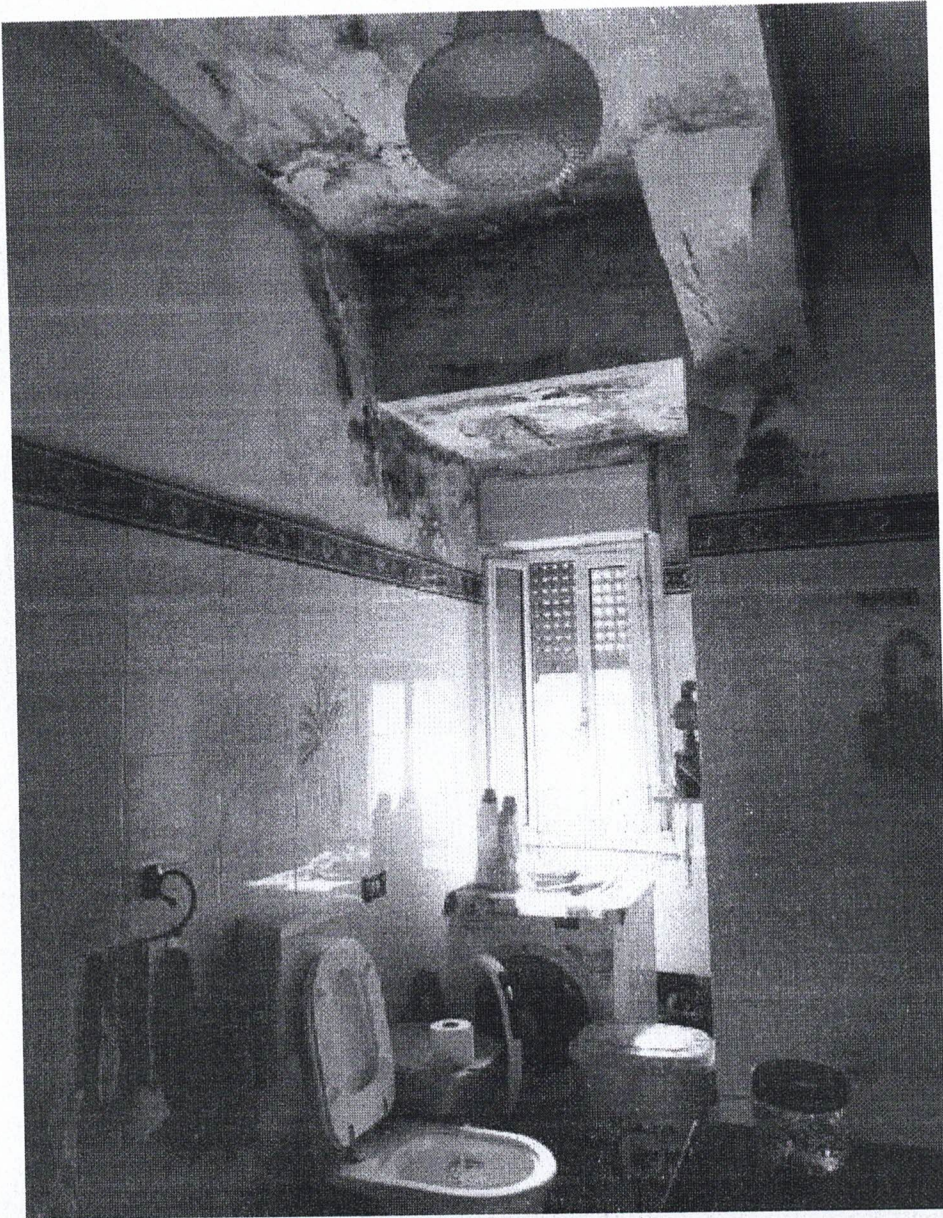
Cameretta con con soffitto ammalorato





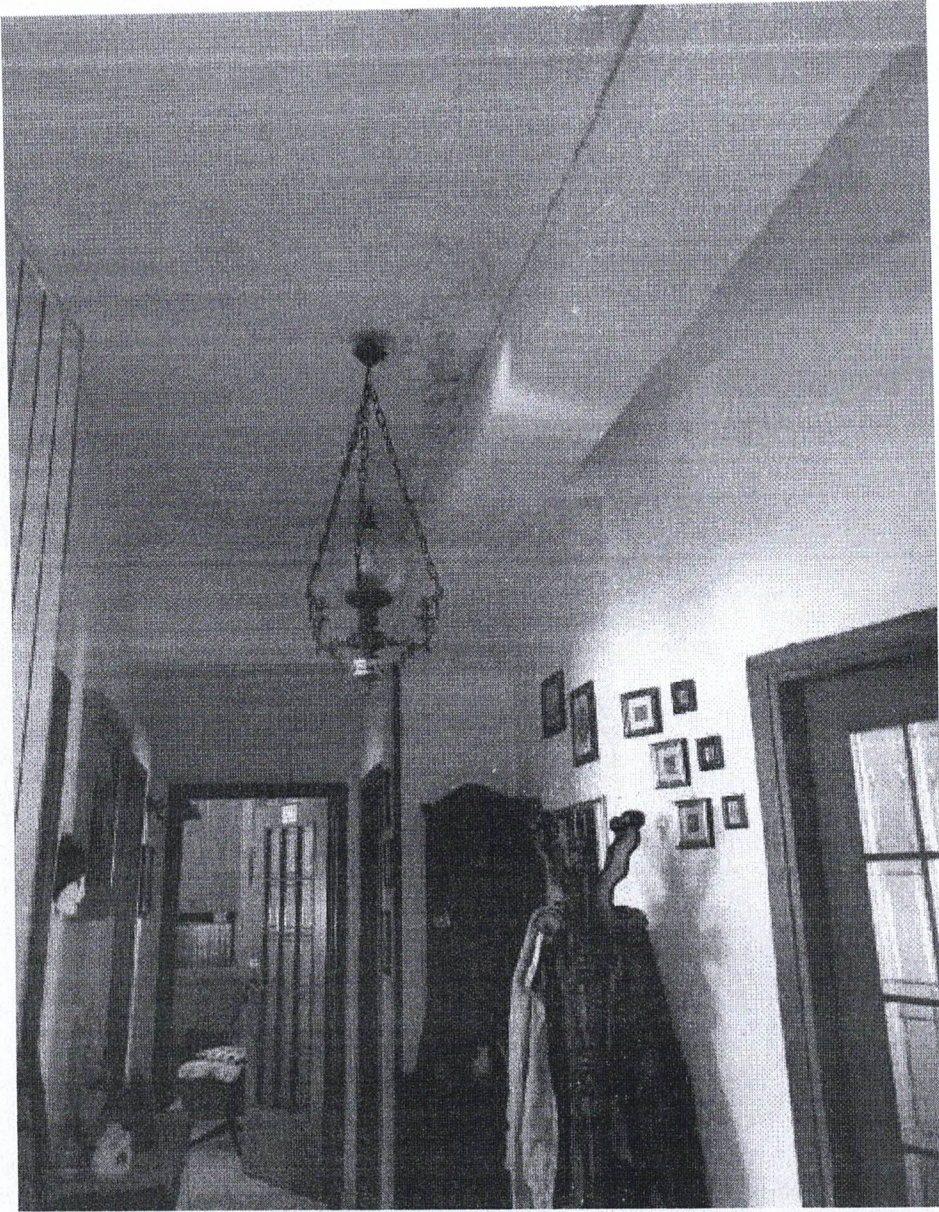
Cameretta





Bagno con evidenti danni dovuti alle infiltrazioni d'acqua





Disimpegno, sono ben visibili le macchie d'umidità





Soffitto bagno

