

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**UBI BANCA S.P.A.**

N. Gen. Rep. **000167/2020**

**Giudice Dr. Domenico Armaleo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Elena De Capua  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1394  
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1902  
C.F. DCPLNE75A54F158J*

*con studio in Messina via Nino Bixio, isolato 115  
telefono: 0902938623  
cellulare: 3398495911  
email: elenadec@hotmail.com*



**Beni in Messina Palermo n. 489  
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Appartamento sito in Messina, in Via Palermo n. 489, in ragione di:

-Piena proprietà per la quota di 1/2 XXXXXXXX;

-Piena proprietà per la quota di 1/2 XXXXXXXX;

Il cespite oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Messina in via Palermo n. 489, in una zona periferica della città (All.to n. 1 Estratto di mappa). Fa parte di un immobile per civile abitazione, occupando l'intero piano dell'edificio ed è formato da un soggiorno, tre camere da letto, un corridoio, una cucina ed un bagno. E' annesso all'appartamento un cortile con un piccolo corpo sporgente sul confine XXX, confinante per tre parti con proprietà XXX e XXX e per una quarta parte con XXX e l'appartamento stesso. Si accede a detto cortile dal balcone su cui si affacciano le due camere da letto lato sud, mediante una piccola scala metallica. All'interno del cortile il locale adibito a deposito è ad un'elevazione fuori terra, è composto da un unico ambiente e la struttura portante è costituita da muratura di mattoni pieni dello spessore pari a 25 cm. Sul fronte principale si apre una porta inferro, accanto alla quale è ubicata una finestra, munita di grata in ferro e rete metallica. All'interno risulta essere intonacato con intonaco di tipo civile e pavimentato con mattonelle di ceramica, mentre l'intonaco esterno risulta essere di tipo cementizio frattazzato. La copertura è stata realizzata con pannelli grecati coibentati e sostenuta da una struttura intelaiata metallica, presenta un'altezza variabile di 2,80 m lungo il lato più alto e di 2,60 lungo quello più basso.

L'appartamento, presenta segni di umidità, soprattutto nella camera da letto matrimoniale e nella cucina ed all'esterno nelle facciate lungo il balcone nel cortile esterno, dove si riscontrano tracce di umidità che hanno provocato distacchi di intonaco ed efflorescenze (All.to n. 2 Documentazione Fotografica).



L'immobile è ubicato al piano primo (seconda elevazione f.t.) di un edificio a cinque elevazioni fuori terra e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa **113,50 mq.**

L'unità immobiliare è identificata al numero 489 ed ha un'altezza utile di 3,00 m.

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1967.



**Identificato al catasto fabbricati**

Intestato a:

- XXX nato a XXX il XXX codice fiscale XXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;
- XXX nata a XXX il XXX codice fiscale XXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

foglio 108, mappale 196, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 12, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale 114 mq, escluse aree scoperte 104 mq, Via Palermo n. 489, Piano 1, - rendita: Euro 204,52.

Confinante a nord con la via Palermo, a sud e ad est con proprietà XXX o aventi causa, ancora ad est con fabbricato XXX o aventi causa e ad ovest con cortile e fabbricato XXX o aventi causa

(All.to n. 3 Visura Catastale).



**2. DESCRIZIONE SOMMARIATA:**

- Caratteristiche zona: residenziale periferica a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: scuole secondarie di secondo grado, mercato, supermercato, tabacchi, farmacie.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: aree del centro urbano di Messina, svincoli autostradali
- Collegamenti pubblici: autobus, tram.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da XXX e XXX in qualità di proprietari del bene.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****5.****5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /*
- 5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /*
- 5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: /*
- 5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****5.2.1. Iscrizioni:**

**IPOTECA VOLONTARIA (Attiva) NN. 3315/21331 del 01/07/2011**  
derivante da concessione a garanzia di MUTUO a favore della B@nca 24-7 SPA sede Bergamo per 1/1 proprietà unità negoziale n.1 (Messina N.C.E.U. fg.108 part.196 sub.2, ctg. A4, vani 6, via Palermo n.489 piano 1) contro XXX nato a XXXX per 1/2 proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale 1 e XXX nata a XXX per 1/2 proprietà in regime di comunione legale dell'unità negoziale n. 1, a firma del Notaio XXXX in data 24/06/2011 n. di repertorio n. 5534 e n. di raccolta 3494 e registrato il 24/06/2011 al n. 2381 e munito di formula esecutiva il 22/07/2011 - durata anni 30.

Importo ipoteca: Euro 270.000,00; Importo capitale: Euro 135.000,00.



**5.2.2. Pignoramenti:**

**Trascrizione nn. 25407/17371 del 19/10/2020** derivante da PIGNORAMENTO Immobili del 28/09/2020 numero di repertorio 2039, notificato da Ufficiale Giudiziario della Corte D'appello di Messina **a favore di Ubi Banca S.p.A. contro XXX** nato aXXX e codice fiscale XXX e **XXX** nata a XXX e codice fiscale XXX della somma di **Euro 120.502.78** in virtù di atto di precetto notificato in data 14/08/2020, oltre interessi come in precetto indicati.

Beni di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà di XXX e XXX: Messina fg. 108 part. 196 sub. 2, cat. A/4, con ogni accessorio, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, nulla escluso o eccettuato.

**5.2.3. Altre trascrizioni: /**

*Altre limitazioni d'uso: /*



### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile non è conforme urbanisticamente, poiché presenta delle difformità rispetto agli elaborati progettuali reperiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Messina (All.to n. 4 Richieste Accesso agli Atti).

Infatti si rileva, uno sconfinamento del cortile lungo i lati sud ed ovest sulle particelle di altre ditte, non soggette a pignoramento, su cui la procedura esecutiva non può ovviamente procedere (All.to n. 5 Sovrapposizione confini di proprietà).

In tal modo il cortile risulta avere una superficie maggiore rispetto a quella risultante dagli elaborati grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria (All.to n. 6 Elaborati Progettuali).

Per regolarizzare le difformità rilevate, la stima delle spese è di circa 1.500 euro, che saranno a carico del promissario acquirente.



**4.3.2. Conformità catastale:****Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Confrontando la planimetria presente in banca dati del N.C.E.U. (All.to n. 7 Planimetria Catastale), sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato dei luoghi. (All.to n. 8 Planimetria Stato di Fatto).

Tali diversità, riguardanti all'interno una diversa distribuzione degli spazi interni, sono costituite dalla suddivisione del salone mediante un tramezzo, da cui è stata ricavata un'ulteriore camera da letto. Inoltre, nel cortile esterno si è riscontrato uno sconfinamento lungo i lati sud ed ovest sulle particelle di altre ditte non soggette alla procedura esecutiva. Ciò ha generato un lieve aumento delle sue dimensioni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Inoltre, la sagoma esterna dell'appartamento lato sud in corrispondenza della camera da letto che si affaccia sul balcone prospettante sul cortile, non corrisponde a quella riportata sul foglio di mappa. (All.to n. 9 Sovrapposizione Estratto di Mappa).

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante redazione del nuovo tipo mappale e di una nuova docfa.

Si precisa, che non è stato possibile rettificare l'estratto di mappa e la planimetria catastale per via dello sconfinamento sulle particelle di altre ditte, poiché queste non sono soggette alla procedura esecutiva.

Pertanto sarà onere del futuro acquirente provvedere all'eventuale variazione con delle spese pari a circa 2.000 euro

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

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





**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

- XXX nato a XXXXX codice fiscale XXXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;
- XXX nata a XXXX codice fiscale XXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX;

Proprietari dal 24/06/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio XXX sede Caltagirone (CT) con atto del 24/06/2011 Repertorio n. 5533/3493, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (servizi di Pubblicità Immobiliare) di Messina ai nn. 15403/21330 del 01/07/2011.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- XXXX nato a XXX codice fiscale XXX proprietà per 1/6,
- XXX nato a XXXX codice fiscale XXX proprietà per 1/6;
- XXX nata XXX codice fiscale XXX proprietà per 4/6;

Proprietari dal 01/05/2009 fino al 24/01/2011 in forza di atto di denuncia nei passaggi per causa di morte del 01/05/2009, UU sede di Messina, registrazione volume 2604 n. 27 registrato in data 06/08/2009 – Successione di XXX voltura n. 22812.1/2009 – Pratica n. ME0280385 in atti dal 11/08/2009, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate (servizi di pubblicità immobiliare) di Messina ai nn. 17886/26157 del 26/10/2020 rep. 5533;

- XXX nata a XXXX codice fiscale XXXX proprietà per 1/2 dal 25/07/2004 fino al 01/05/2009;
- XXX nato a XXXX codice fiscale XXXX proprietà per 1/2 dal 25/07/2004 fino al 01/05/2009.

Giudice Dr. Domenico Armaleo  
Perito: Arch. Elena De Capua



**8. PRATICHE EDILIZIE:**

Da quanto si evince dall'atto di compravendita, l'immobile è stato edificato in data antecedente al primo settembre del 1967, pertanto non è stata riscontrata alcuna Licenza o Concessione Edilizia.

Successivamente è stata concessa la seguente pratica edilizia:

**Concessione Edilizia in Sanatoria L. n. 47/1985 n. 2252 del**

23/05/2007 per la "Costruzione di un fabbricato ad una elevazione f.t. adibito a ripostiglio" dell'is.218 sito in Messina in via Palermo n. 489 e distinto in catasto al foglio di mappa n. 108, particella n. 196, subalterno 2, per un volume edilizio di mc. 28,60 volume abusivo classificato come "Tip. 1" in conformità alla documentazione prodotta, rilasciata alla ditta XXXX (All.to n. 10 C.E. in Sanatoria n. 2252).



**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera della Variante Generale di rielaborazione totale in adeguamento al parere del C.R.U. n. 876 del 11/10/1993 presa d'atto ex art.4 D.D.R. 686 del 02/09/2002, l'immobile è identificato nella zona "**Piano Particolari di Risanamento per le Residenze – Ambito B Giostra-Ritiro-Tremonti**" Intervento ex L.R. n. 10/1990.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Appartamento	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
Balconi	Sup. reale lorda	18,35	0,30	5,50
Deposito	Sup. reale lorda	11,00	0,25	2,75
Cortile	Sup. reale lorda	41,00	0,25	10,25
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>178,35</b>		<b>126,50</b>



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: strutture portante in cemento armato e tamponature in laterizio

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: alluminio anodizzato, condizioni: sufficienti; tipologia: persiane, materiale: legno, condizioni: mediocri
- Pavim.interna:* materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
- Pareti interne* materiale: ducotone colorato, condizioni: scarse. materiale:
- Pareti esterne:* intonaco per esterni colorato, condizioni: scarse.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Per la determinazione del valore venale (o di mercato) del bene, viene utilizzato **il metodo di stima sintetico comparativo o per confronto diretto**, che consiste nel raffrontare il bene in esame ad altri immobili di cui si conosca il prezzo e che possiedano caratteristiche tali da poter essere definiti "analoghi". Con ciò intendendosi beni posti in una zona omogenea a quella del bene oggetto di stima, appartenenti alla stessa categoria ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, esposizione); intrinseche (tipologia, dimensioni, forma); tecnologiche (finiture, impianti, ecc.).

A tal fine, dopo aver effettuato un'ampia ricerca di mercato presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da stimare, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale di un bene, si è pervenuto alla determinazione di *un valore unitario medio di mercato*, caratteristico della classe omogenea di beni cui fa parte il bene oggetto di stima. Partendo dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (All.to n. 11 Quotazioni OMI), è stato considerato il loro valore minimo di **810,00 Euro/mq**, in funzione non soltanto delle caratteristiche proprie dell'immobile, ma soprattutto considerando la vetustà e lo stato di conservazione, per il quale si rendono necessari interventi ed infine, la fase del mercato immobiliare, per cui in questo momento si può parlare di crisi del mercato immobiliare e quindi, di recessione, per cui il valore diminuisce notevolmente in considerazione dell'appetibilità di vendita dell'area.



## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato di 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	113,50	€ 810,00	€ 91.930,00
Deposito	2,75	€ 810,00	€ 2.227,50
Cortile	10,25	€ 810,00	€ 8.302,50
<b>Tot.</b>	<b>126,50</b>	<b>€ 810,00</b>	<b>€ 102.465</b>

- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 102.465,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 102.465,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superf. utile	Valore intero medio	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	<b>126.50</b>	<b>€ 102.465,00</b>	<b>€ 102.465,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali spese non computate, per eventuali vizi e difetti non visibili, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.369,75**

-Riduzione monetaria: Spese per variazioni catastali: **€ 2.000,00**

-Riduzione monetaria: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e spese per ripristino dei luoghi **€ 1.500,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta comodamente divisibile, poiché le dimensioni dell'unità immobiliare non sono sufficienti per ipotizzarne una divisione in due parti.



**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 dell'acquirente: **€ 83.595,25**

Messina, 29/07/2022

il perito  
Arch. Elena De Capua

  
