
Tribunale di Messina

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM s.p.a. (oggi RED SEA SPV)**

contro: **Anfa Costruzioni S.r.l**

Proc. Riunite: N° Gen. Rep. **232/2016 – 20/2018 – 308/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Daniele C. MADIA (ex G. MINUTOLI)**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - Appartamento in via Bisignano,
002 - Appartamento in via Bisignano,
003 - Appartamento in via Bisignano,
004 - Appartamento in via Bisignano,
005 - Appartamento in via Bisignano,
006 - Appartamento in via Bisignano,
007 - Appartamento in via Bisignano,
008 - Appartamento in via Bisignano,
009 - Appartamento in via Bisignano
, 010 - Appartamento in via Bisignano,
011 - Appartamento in via Bisignano,
012 - Terreno in via Bisignano,
013 - Fabbricato in corso di costruzione in
via Bisignano**

Esperto alla stima: Arch. Santa Ilardo
Codice fiscale: LRDSNT68P42F158T
Email: studio.ilardo@alice.it
Pec: santa.ilardo@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bisignano - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 2, indirizzo via Bisignano, piano Primo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 265,65

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 3, indirizzo via Bisignano, piano Primo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 103 mq, rendita € 209,17

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 4, indirizzo via Bisignano, piano Secondo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 255,65

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 5, indirizzo via Bisignano, piano secondo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 6, indirizzo via Bisignano, piano terzo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 255,65

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 7, indirizzo via Bisignano, piano terzo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17



Lotto: 007 - Appartamento in via Bisignano**Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 8, indirizzo via Bisignano, piano quarto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65

Lotto: 008 - Appartamento in via Bisignano**Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 9, indirizzo via Bisignano, piano quarto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 103 mq, rendita € 209,17

Lotto: 009 - Appartamento in via Bisignano**Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 10, indirizzo via Bisignano, piano quinto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65

Lotto: 010 - Appartamento in via Bisignano**Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 11, indirizzo via Bisignano, piano quinto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17

Lotto: 011 - Appartamento in via Bisignano**Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 12, indirizzo via Bisignano, piano sesto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65

Lotto: 012 - Terreno in via Bisignano**Corpo: A****Categoria:**

Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, sezione censuaria Messina foglio 140, particella 693, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 10 mq, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,05,

Lotto: 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano

Corpo: B

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Anfa costruzioni srl, foglio 140, particella 1750, subalterno 3, piano T-1-2-3, comune Messina, categoria in corso di costr.

BCNC, foglio 140, particella 1750, subalterno 2, indirizzo via Bisignano, piano T-1-2-3, comune Messina, categoria BCNC, corrispondente alla corte ed al vano scala del fabbricato

BCNC, foglio 140, particella 1750, subalterno 1, corrispondente alla strada d'accesso alla pal. A e alla pal.B.

2. Stato di possesso

Bene: via Bisignano - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 007 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 008 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 009 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Possesso: Libero



Lotto: 010 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 011 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 012 - Terreno in via Bisignano

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano

Corpo: B
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bisignano - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 007 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 008 - Appartamento in via Bisignano



Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 009 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 010 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 011 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 012 - Terreno in via Bisignano

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: via Bisignano - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Lodi s.p.a.(RED SEA SPV)

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Lodi s.p.a. Banco BPM spa (RED SEA SPV)

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Creditori Iscritti: Mangano Tommaso ed altri, Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Creditori Iscritti: Mangano Tommaso ed altri, Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano



Corpo: A**Creditori Iscritti:** Mangano Tommaso ed altri, Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)**Lotto:** 007 - Appartamento in via Bisignano**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Mangano Tommaso ed altri, Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)**Lotto:** 008 - Appartamento in via Bisignano**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Mangano Tommaso ed altri, Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)**Lotto:** 009 - Appartamento in via Bisignano**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Mangano Tommaso ed altri, Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)**Lotto:** 010 - Appartamento in via Bisignano**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa(RED SEA SPV)**Lotto:** 011 - Appartamento in via Bisignano**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)**Lotto:** 012 - Terreno in via Bisignano**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)**Lotto:** 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano**Corpo:** B**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Lodi s.p.a., BANCO BPM spa (RED SEA SPV)

Trattandosi di procedure riunite (n. 232/16 – n. 20/18 – n. 308/18) a carico di Anfa costruzioni srl, quali creditori procedenti o intervenuti in seguito, sono presenti anche: SIENA NPL 2018 srl, Groupama assicurazioni spa, Rete Ferroviaria Italiana, Aviogas Sicilia, Fallimento Anfa costruzioni srl.

5. Comproprietari

Beni: via Bisignano - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125**Lotto:** 001 - Appartamento in via Bisignano**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 009 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 010 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 011 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 012 - Terreno in via Bisignano

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Bisignano - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano



Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 008 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 009 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 010 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 011 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 012 - Terreno in via Bisignano

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano

Corpo: B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bisignano - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125



Lotto: 001 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 009 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 010 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 011 - Appartamento in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 012 - Terreno in via Bisignano

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano



Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Bisignano - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

Lotto: 001 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 99.007,35

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 100.768,55

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 0,00

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 100.768,35

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 105.831,07

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 107.665,65

Lotto: 007 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 105.831,07

Lotto: 008 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 107.665,66

Lotto: 009 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 108.607,17

Lotto: 010 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 110.515,14

Lotto: 011 - Appartamento in via Bisignano

Valore complessivo intero: 108.607,17

Lotto: 012 - Terreno in via Bisignano

Valore complessivo intero: 0,00

Lotto: 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano

Valore complessivo intero: 370.636,55



Beni in **Messina (ME)**
Località/Frazione **vill. Contesse**
via Bisignano

Lotto: 001 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al primo piano, orientamento sud-est

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 2, indirizzo via Bisignano, piano Primo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 265,65

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 3, con sub 16, e da tre lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato



Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RED SEA SPV contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 iscritto/trascritto a Messina in data 24/01/2018 ai nn. 1718/1369; ex Bpm.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 68,78 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.
Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda



in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

NOTE: Non sono mai stati versati gli oneri concessori

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo.

Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al transito di un'autovettura per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova al primo piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, separato con un disimpegno, dalla cucina e da un wc e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzette singola, ed un altro wc. Dell'immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stanza da letto matrimoniale (vedi fotografie, all. n° 15)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è di recente costruzione e non è mai stato abitato, si presenta in buone condizioni

Vedi fotografie, all. n° 15

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: condominiale servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: scala condominiale
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.
Fognatura	rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (allegato n°15), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al primo piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 92,00 mq oltre 12,00 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 14)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
balconi e verande	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		104,00		95,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Accessori

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell' Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso -**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 120.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.152,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	92,00	€ 1.200,00	€ 110.400,00
balconi e verande	3,96	€ 1.200,00	€ 4.752,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 120.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.152,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 114.285,71
Valore corpo			€ 116.479,24
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.479,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.479,24

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso -	95,96	€ 116.479,24	€ 116.479,24

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.471,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.007,35
---	--------------------

Lotto: 002 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al primo piano, orientamento sud-ovest.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 3, indirizzo via Bisignano, piano Primo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 103 mq, rendita € 209,17

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 2, con sub 16, e da due lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via



A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RED SEA SPV contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 51,58 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.

Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo. Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al passaggio di un'autovettura per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova al primo piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, collegato alla cucina e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzetta singola, e n° 2 wc. Dell'immobile fanno parte una veranda, collegata con cucina e soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stanzetta da letto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,60**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell'asportazione di alcune componenti impiantistiche e di alcuni sanitari.

Vedi fotografie, all. n° 17

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. condizioni: **buone**



Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: condominiale servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: scala condominiale
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.
Fognatura	rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: col- lettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (allegato n°17), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al primo piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 96,00 mq oltre 18,60 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 18)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balconi e verande	sup reale netta	18,60	0,33	6,14
		113,60		101,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Accessori

A

1. - Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell' Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso -

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 120.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.368,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	95,00	€ 1.200,00	€ 114.000,00
balconi e verande	6,14	€ 1.200,00	€ 7.368,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 120.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.368,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 114.285,71
Valore corpo			€ 118.551,24
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.551,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.551,24

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso -	101,14	€ 118.551,24	€ 118.551,24
---	--	--------	--------------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.782,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.768,55
---	---------------------

Lotto: 003 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al secondo piano, orientamento sud-est

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 4, indirizzo via Bisignano, piano Secondo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 255,65

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 5, con sub 16, e da tre lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 24,57 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.

Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo.

Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al passaggio di un'autovettura per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova al secondo piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, separato con un disimpegno, dalla cucina e da un wc e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzette singola, ed un altro wc. Dell'immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stanza da letto matrimoniale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell'asportazione dei termosifoni ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n° 21

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. condizioni: **buone**



Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: condominiale servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: scala condominiale
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.
Fognatura	rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (allegato n°21), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al secondo piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 92,00 mq oltre 12,00 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 20)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
balconi e verande	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		104,00		95,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Accessori

A

1. - Valore a corpo: € 0

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell' Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso -**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 120.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.152,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	92,00	€ 1.200,00	€ 110.400,00
balconi e verande	3,96	€ 1.200,00	€ 4.752,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 120.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.152,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 114.285,71
Valore corpo			€ 116.479,24
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.479,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.479,24

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso -	95,96	€ 116.479,24	€ 116.479,24

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Lotto: 004 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al secondo piano, orientamento sud-ovest

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 5, indirizzo via Bisignano, piano secondo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 4, con sub 16, e da due lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale



Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Pignoramento a favore di Mangano Tommaso contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n. 263 del 20-03-2017 iscritto/trascritto a Messina in data 20/04/2017 ai nn. 9316/7123;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 140 mappale 1745 superficie (mq) 1.450. ; Servitù di passaggio e posa di tubazioni per gli allacci a tutte le utenze, sulla part. 1750 (strada).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo n.1232 del tribunale di Messina; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 217083,49

4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 37,07 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In



forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.
 Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo. Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al passaggio di un'autovettura per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova al secondo piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, collegato alla cucina e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzetta singola, e n° 2 wc. Dell'immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno e la cucina, ed un balcone, di pertinenza della stanzetta da letto (planimetria all. n°25).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,60**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell'asportazione dei termosifoni ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n° 24



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: condominiale servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: scala condominiale

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.
-----------	--



Fognatura

rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (allegato n°24), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
--	----



zione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al secondo piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 96,00 mq oltre 18,60 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 23)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balconi e verande	sup reale netta	18,60	0,33	6,14
		113,60		101,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell'Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 120.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.368,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l'accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell'immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	95,00	€ 1.200,00	€ 114.000,00
balconi e verande	6,14	€ 1.200,00	€ 7.368,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 120.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.368,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 118.551,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 118.551,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.551,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	101,14	€ 118.551,00	€ 118.551,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.782,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.768,35
---	---------------------

Lotto: 005 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al terzo piano, orientamento sud-est

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 6, indirizzo via Bisignano, piano terzo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 255,65

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 7, con sub 16, e da tre lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Pignoramento a favore di Mangano Tommaso contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n. 263 del 20-03-2017 iscritto/trascritto a Messina in data 20/04/2017 ai nn. 9316/7123;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 140 mappale 1745 superficie (mq) 1.450. ; Servitù di passaggio e posa di tubazioni per gli allacci a tutte le utenze, sulla part. 1750 (strada).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282



- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo n.1232 del tribunale di Messina; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 217083,49

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 24,57 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In



forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.
Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo.

Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al passaggio di un'autovettura per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova al terzo piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, separato con un disimpegno, dalla cucina e da un wc e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzette singola, ed un altro wc. Dell'immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stanza da letto matrimoniale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell' asportazione dei termosifoni ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n° 27

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: condominiale servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: scala condominiale

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti
-----------	--



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

disabilitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (foto all. n°27),



	asportate in atti vandalici
--	-----------------------------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al terzo piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 92,00 mq oltre 12,00 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 26)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
balconi e verande	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		104,00		95,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00



Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell' Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 125.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.950,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	92,00	€ 1.250,00	€ 115.000,00
balconi e verande	3,96	€ 1.250,00	€ 4.950,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 125.000,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 119.950,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 128.571,43
Valore corpo	€ 124.507,14
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 124.507,14
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.507,14

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	95,96	€ 124.507,14	€ 124.507,14

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.676,07
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.831,07
---	---------------------

Lotto: 006 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito alla quarta elevazione f.t., orientamento sud-ovest

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 7, indirizzo via Bisignano, piano terzo, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 6, con sub 16, e da due lati con corte condominiale



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All'immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Pignoramento a favore di Mangano Tommaso contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n. 263 del 20-03-2017 iscritto/trascritto a Messina in data 20/04/2017 ai nn. 9316/7123;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 140 mappale 1745 superficie (mq) 1.450. ; Servitù di passaggio e posa di tubazioni per gli allacci a tutte le utenze, sulla part. 1750 (strada).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo n.1232 del tribunale di Messina; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 217083,49

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 37,07 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO



Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.

Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo.

Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.



Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al transito di un'autovettura per raggiungere i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.
Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova al terzo piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, collegato alla cucina e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzetta singola, e n° 2 wc. Dell'immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno e la cucina, ed un balcone, di pertinenza della stanzetta da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,60**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2014



ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell' asportazione dei termosifoni ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n° 30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

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

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **condominiale** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**
Note: scala condominiale

Impianti:



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (foto allegato n° 30), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al terzo piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 96,00 mq oltre 18,60 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 29)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balconi e verande	sup reale netta	18,60	0,33	6,14
		113,60		101,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell' Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 125.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.425,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio



medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	95,00	€ 1.250,00	€ 118.750,00
balconi e verande	6,14	€ 1.250,00	€ 7.675,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 125.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.425,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 128.571,43
Valore corpo			€ 126.665,48
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.665,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.665,48

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	101,14	€ 126.665,48	€ 126.665,48

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.999,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.665,65
---	---------------------

Lotto: 007 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano**

Note: Appartamento sito al quarto piano, orientamento sud-est

Quota e tipologia del diritto**1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 8, indirizzo via Bisignano, piano quarto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza

5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 9, con sub 16, e da tre lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Pignoramento a favore di Mangano Tommaso contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n. 263 del 20-03-2017 iscritto/trascritto a Messina in data 20/04/2017 ai nn. 9316/7123;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 140 mappale 1745 superficie (mq) 1.450. ; Servitù di passaggio e posa di tubazioni per gli allacci a tutte le utenze, sulla part. 1750 (strada).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo n.1232 del tribunale di Messina; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 217083,49

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 24,57 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.
Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo.



Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al transito di un'automobile per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L' immobile si trova al quarto piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, separato con un disimpegno, dalla cucina e da un wc e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzette singola, ed un altro wc. Dell' immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stanza da letto matrimoniale (Allegato n° 32).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell' asportazione dei termosifoni ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n° 33

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

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

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **condominiale** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura



Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Note: scala condominiale

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (Allegato n° 33), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al quarto piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 92,00 mq oltre 12,00 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 32)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
balconi e verande	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		104,00		95,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020



Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell' Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 125.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.950,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili



posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	92,00	€ 1.250,00	€ 115.000,00
balconi e verande	3,96	€ 1.250,00	€ 4.950,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 125.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.950,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 128.571,43
Valore corpo			€ 124.507,14
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.507,14
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.507,14

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	95,96	€ 124.507,14	€ 124.507,14

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.676,07
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.831,07
---	---------------------

Lotto: 008 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al quarto piano, orientamento sud-ovest

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 9, indirizzo via Bisignano, piano quarto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 103 mq, rendita € 209,17

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 8, con sub 16, e da due lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Pignoramento a favore di Mangano Tommaso contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n. 263 del 20-03-2017 iscritto/trascritto a Messina in data 20/04/2017 ai nn. 9316/7123;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 140 mappale 1745 superficie (mq) 1.450. ; Servitù di passaggio e posa di tubazioni per gli allacci a tutte le utenze, sulla part. 1750 (strada).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo n.1232 del tribunale di Messina; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 217083,49

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 37,07 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.

Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento



urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo. Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al transito di un'autovettura per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L' immobile si trova al quarto piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, collegato alla cucina e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzette singola, e n° 2 wc. Dell' immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stan-



zetta da letto .(Allegato n°35)

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,60**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell' asportazione dei termosifoni ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n°36

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **condominiale** servoscala: **assente** condizioni: **buone**Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato** condizioni: **buone**

Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: scala condominiale

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.
Fognatura	rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (allegato n°36), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al quarto piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 96,00 mq oltre 18,60 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 35)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balconi e verande	sup reale netta	18,60	0,33	6,14
		113,60		101,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell'Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 125.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.425,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l'accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conser-



vazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	95,00	€ 1.250,00	€ 118.750,00
balconi e verande	6,14	€ 1.250,00	€ 7.675,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 125.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.425,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 128.571,43
Valore corpo			€ 126.665,48
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.665,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.665,48

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	101,14	€ 126.665,48	€ 126.665,48

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.999,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.665,66
---	---------------------

Lotto: 009 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al quinto piano, orientamento sud-est

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà



Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 10, indirizzo via Bisignano, piano quinto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 11, con sub 16, e da tre lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Pignoramento a favore di Mangano Tommaso contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n. 263 del 20-03-2017 iscritto/trascritto a Messina in data 20/04/2017 ai nn. 9316/7123;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



- A favore del fondo identificato al foglio 140 mappale 1745 superficie (mq) 1.450. ;
Servitù di passaggio e posa di tubazioni per gli allacci a tutte le utenze, sulla part.
1750 (strada).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: decreto ingiuntivo n.1232 del tribunale di Messina; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 217083,49

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 24,57 Kw/h/mq
Note Indice di prestazione energetica: classe G
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.
 Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]



Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo. Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al transito di un'autovettura per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L' immobile si trova al quinto piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, sepa-



rato con un disimpegno, dalla cucina e da un wc e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzette singola, ed un altro wc. Dell' immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stanza da letto matrimoniale (All. n°38).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: quinto

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell' asportazione dei termosifoni ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n° 39

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: condominiale servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone



Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Note: scala condominiale

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici



	ci
--	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (allegato n°39), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al quarto piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 92,00 mq oltre 12,00 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 38)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
balconi e verande	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		104,00		95,96



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell'Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 130.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.748,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo ineren-



ti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l'accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell'immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	92,00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
balconi e verande	3,96	€ 1.300,00	€ 5.148,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 130.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.748,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 128.571,43
Valore corpo			€ 127.773,14
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.773,14
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.773,14

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	95,96	€ 127.773,14	€ 127.773,14

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.165,97
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.607,17
---	---------------------

Lotto: 010 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al quinto piano, orientamento sud-ovest



Quota e tipologia del diritto**1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 11, indirizzo via Bisignano, piano quinto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita € 209,17Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamento sub 10, con sub 16, e da due lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali e residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 70,78 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.
Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data



dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo.

Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al transito di un'autovettura per raggiungere

i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L' immobile si trova al quinto piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, collegato alla cucina e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzette singola, e n° 2 wc. Dell' immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stanzetta da letto (Allegato n°41).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà



Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,60**

E' posto al piano: quinto

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell' asportazione dei termosifoni, di alcuni sanitari ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n° 42

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: condominiale servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in



corrispondenza della zona cottura

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Note: scala condominiale

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (allegato n° 42), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al quinto piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 96,00 mq oltre 18,60 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 41)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balconi e verande	sup reale netta	18,60	0,33	6,14
		113,60		101,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020



Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell' Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 130.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.482,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	95,00	€ 1.300,00	€ 123.500,00
balconi e verande	6,14	€ 1.300,00	€ 7.982,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 130.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.482,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 128.571,43
Valore corpo			€ 130.017,81
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.017,81
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.017,81

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	101,14	€ 130.017,81	€ 130.017,81

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.502,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.515,14
---	---------------------

Lotto: 011 - Appartamento in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Note: Appartamento sito al sesto piano, orientamento sud-est

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina, foglio 140, particella 1769, subalterno 12, indirizzo via Bisignano, piano sesto, comune Messina, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 255,65

Derivante da: Costituzione del 30/12/2014, prot. ME0377723, in atti dal 30/12/2014, registrazione n. 3263.1/2014

Confini: L' appartamento confina con scala condominiale, con appartamenti sub 16, e da tre lati con corte condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 77,42 Kw/h/mq

Note Indice di prestazione energetica: classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto



di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.

Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L. 17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006I

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Note tipo pratica: presentazione di ulteriore perizia giurata ai sensi della L.17/94 con prot. 2/2812 del 21/04/2008, in sostituzione della precedente, nella quale si dichiarano i requisiti di cui alla L. 457/78, artt. 16-45, con inizio lavori in data 23/04/2008 . Richiesta di completamento lavori mediante SCIA prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev. f.t. più piano parcheggi e mansarda in c.da Bisignano, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2005 al n. di prot. 5053

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento per n° 11 appartamenti del corpo A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo.

Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per ciascun appartamento approssimativamente ammonta a circa 10.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli



spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al transito di un'autovettura per raggiungere i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.
Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova al sesto piano di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra oltre portico e sottotetto, L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, direttamente in un ampio salone, separato con un disimpegno, dalla cucina e da un wc e collegato con un piccolo disimpegno alla zona notte, costituita da una stanza matrimoniale, una stanzette singola, ed un altro wc. Dell'immobile fanno parte una veranda, collegata con il soggiorno, ed un balcone, di pertinenza della stanza da letto matrimoniale (All. n°44).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**



E' posto al piano: sesto

L'edificio è stato costruito nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. sette elevazioni oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. sette e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, non è mai stato abitato e si presenta in buone condizioni, ad eccezione dell' asportazione dei termosifoni, di alcuni sanitari ed altre componenti impiantistiche

Vedi fotografie, all. n°45

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

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

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **condominiale** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
Note: E' piastrellata solo la fascia compresa tra il piano ed i pensili, in corrispondenza della zona cottura

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**
Note: scala condominiale



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: l' impianto elettrico, al momento dell' Agibilità, era provvisto di certificato di conformità, ma successivamente, in seguito ad accesso di vandali negli appartamenti disabitati, sono state asportate parti dello stesso (parti di cavi, interruttori, ecc.), pertanto, prima dell' utilizzo, l' impianto andrà revisionato ed integrato delle parti eventualmente mancanti.

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: l' immobile è fornito di attestato di avvenuto allaccio alla rete comunale

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente un vano con serbatoi , in area comune a piano terra

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L' impianto, originariamente fornito di certificato di collaudo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno asportato caldaia e parte dei termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che tale impianto, originariamente a norma, si presenta alquanto rimaneggiato, in quanto, sono stati asportati parte di cavi, prese, interruttori, ecc. , in atti vandalici

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con canna fumaria condominiale
Stato impianto	mai utilizzato
Potenza nominale	2014
Impianto a norma	NO



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L' impianto realizzato è fornito di dichiarazione di conformità, ma, al momento del sopralluogo, risultano mancanti caldaie e termosifoni (allegato n°45), asportate in atti vandalici

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L' Appartamento, sito al sesto piano, è costituito da tre vani, cucina, doppio wc e due terrazzini, la sua superficie è di circa 92,00 mq oltre 12,00 mq di terrazzini (vedi planimetria all. n° 44)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
balconi e verande	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		104,00		95,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2020

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati dell' Osservatorio immobiliare, per zona semi-centrale, microzona catastale n° 12, i parametri per edilizia di tipo economico, sono compresi tra € 950,00- € 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 130.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.748,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l' accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibile analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali. Si considera un saggio



medio di capitalizzazione del 3,5 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	92,00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
balconi e verande	3,96	€ 1.300,00	€ 5.148,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 130.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.748,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 128.571,43
Valore corpo			€ 127.773,14
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.773,14
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.773,14

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	95,96	€ 127.773,14	€ 127.773,14

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.165,97
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.607,17
---	---------------------

Lotto: 012 - Terreno in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Anfa costruzioni s.r.l. con sede in Messina , sezione censuaria Messina, foglio 140, particella 693, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 10 mq, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,05



Derivante da:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All'immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn. 18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.



Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.
 Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

Piccolo terreno di forma triangolare sito a ridosso della strada, di fatto inglobato nella viabilità stessa o occupato da opere di sostegno

1. Quota e tipologia del diritto



1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

il terreno risulta di forma triangolare

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

viabilità	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari in zona.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
viabilità	10,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		10,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00



Lotto: 013 - Fabbricato in corso di costruzione in via Bisignano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: vill. Contesse, via Bisignano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Anfa costruzioni srl, foglio 140, particella 1750, subalterno 3, piano T-1-2-3, comune Messina, categoria in corso di costr.

Derivante da: Variazione del 18/12/2012 prot. n. ME0320416 IN ATTI DAL 18/12/2012 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 40299.1/2012

Confini: Confina da tre parti con bcnc fg 140 part 1750 sub 2 e da un lato con corpo di fabbrica censito alla part 1769

Note: Viene escluso dalla stima il piano Terra

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BCNC, foglio 140, particella 1750, subalterno 2, indirizzo via Bisignano, piano T-1-2-3, comune Messina, categoria BCNC

Confini: corrisponde alla corte del fabbricato ed al vano scala

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km dal centro di Messina, direzione Sud. La via Bisignano è una perpendicolare alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. All' immobile in oggetto, si accede mediante viabilità privata, direttamente dalla via A.Celi. Tale strada, delimitata con un cancello, è censita al fg 140 part. 1750 sub 1 (BCNC), sulla quale viene esercitata servitù di passaggio quale viabilità di progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale Euronics-La via Lattea, svincolo di S.Filippo, Ufficio postale, farmacia, banca, Mc Donalds, strutture sportive, Istituto comprensivo S. D'Acquisto

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ml 100, Metroferrovia ml 800



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 140 mappale 1745 superficie (mq) 1.450. ;
Servitù di passaggio e posa di tubazioni per gli allacci a tutte le utenze, sulla part.
1750 (strada).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. contro Anfa
Costruzioni S.r.l.; Derivante da: ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a
garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: €
1.600.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 29/11/2010 ai nn.
18259/8373; Iscritto/trascritto a Messina in data 01/12/2010 ai nn. 38128/7282

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM spa contro Anfa Costruzioni S.r.l.; Derivante
da: pignoramento n.4087 del 19/12/2017 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Messina
in data 23/06/2020 ai nn. 12798/8988;

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MANGANO Luigi, MANGANO Tommaso, MANGANO Antonino, MANGANO Letterio, MANGANO Mario, MANGANO Salvatore dal 11/12/1959 al 20/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Bette Augusto, in data 11/12/1959, ai nn. 19186; registrato a Messina, in data 11/12/1959, ai nn. 3203.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni s.r.l. dal 20/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di compravendita con riserva d' area ed appalto - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 20/06/2006, ai nn. 13689; trascritto a Messina, in data 13/07/2006, ai nn. 29720/15755.

Titolare/Proprietario: Anfa costruzioni srl dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Gaetano Parisi, in data 28/02/2013, ai nn. 20700/10003; trascritto a Messina, in data 06/03/2013, ai nn. 5765/4528.

Note: immobile fg 140 part. 1746 (ex 273) , parte della corte del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: perizia giurata ai sensi della L.17/94 prot.1/3781 del 30/08/2006

Intestazione: Mangano Tommaso ed altri

Tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata ai sensi dell' art. 2 L.R. 17/94

Per lavori: di costruzione di un edificio per civile abitazione, a 6 elev.f.t. più piano parcheggi e mansarda, in c.da Bisignano, vill.Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 01/02/2016 al n. di prot. 25233

NOTE: l'Agibilità è stata rilasciata sulla base della perizia giurata del Tecnico, senza tener conto degli oneri concessori non pagati



Numero pratica: prot. 292348 del 15/12/2014 (ID: 010690.00)

Intestazione: Anfa costruzioni srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di completamento corpo A e corpo B

NOTE: Con tale SCIA sono stati completati i lavori del corpo A. Al momento non esiste un titolo edilizio valido. Per completare i lavori del corpo B dovrà essere richiesto nuovo titolo edilizio e provvedere al pagamento degli oneri concessori non pagati.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica (All. n° 7), non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 222.629,04 alla data dell' 01/03/2019, al quale saranno da aggiungere gli interessi legali fino al momento del soddisfo. Nonostante ciò, è stata rilasciata dal dipartimento edilizia privata, attestazione di Agibilità prot. 25233 del 01/02/2016 sulla base della perizia giurata depositata dal tecnico dell' Anfa costruzioni, senza tener conto degli oneri concessori non pagati. ma, tali somme, saranno presumibilmente richieste dall' Amministrazione comunale in caso di ulteriori pratiche inerenti gli immobili.

La quota di pertinenza per il fabbricato in corso di costruzione, ammonta a circa 100.000,00 Euro.

Inoltre, si è riscontrata la mancanza delle superfici minime per legge destinate a parcheggio, infatti, gli spazi esterni, destinati per progetto a tal fine, sono, in realtà, appena sufficienti al transito di un'autovettura per raggiungere i pochi posteggi utilizzabili ed accedere al portico, vincolato come parcheggio in deroga, pertanto gli immobili sono stati stimati come privi di parcheggio.

Di tali problematiche si è tenuto conto nel valore di stima dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4c
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	21,70
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	il piano regolatore è il medesimo di quando è stato presentato il progetto originario. il titolo edilizio è attualmente scaduto ma può essere presentato progetto di completamento.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **B**

Il sub 1, catastalmente BCNC., coincide con la strada di accesso al lotto, sulla quale hanno servitù di passaggio tutti gli immobili della part. 1769,e, sul primo tratto, anche immobili retrostanti che acquistano " ... servitù di passaggio pedonale e carrabile, anche con mezzi pesanti ..." con atto di permuta del 28/02/2013. Il sub 2, anch' esso BCNC, corrisponde alla corte del fabbricato individuato al sub 3, ed è destinato a parcheggio, una volta completati gli appartamenti (vedi elaborato planimetrico all. n°12). Il sub 3 corrisponde ad un immobile denominato palazzina B, in corso di costruzione, nel quale risultano attualmente realizzate solo 4 delle sette elevazioni f.t. oltre sottotetto, previste in progetto, Esiste solo la struttura intelaiata in c.a. e n. 4 solai in latero-cemento. Risulta priva di tamponatura esterna, tramezzature, rifiniture interne e impianti tecnologici. il piano terra è un portico vincolato a parcheggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Anfa Costruzioni S.r.l- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02527020834

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.672,00** (comprensiva dei piani realizzabili secondo il progetto e con l' esclusione del piano portico)

E' posto al piano: T-1-2-3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La struttura intelaiata ed i quattro solai in c.a. si presentano in buone condizioni

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: condominiale servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone



Travi

materiale: c.a. condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile denominato palazzina B, risulta in corso di costruzione e risultano attualmente realizzate solo 4 delle sette elevazioni f.t. oltre sottotetto, previste in progetto, Esiste solo la struttura intelaiata in c.a. e n. 4 solai in latero-cemento. Oltre al piano portico, vincolato a garage, sono stati realizzati tre piani, che risultano privi di tamponatura esterna, tramezzature, rifiniture interne ed esterne e impianti tecnologici, sull'ultimo solaio, proseguono le armature, per consentire la realizzazione degli altri tre piani oltre sottotetto, previsti in progetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016

residenziale (1-2-3 p.)	sup lorda di pavimento	552,00	1,00	552,00
balconi (1-2,3 p.)	sup lorda di pavimento	228,00	0,33	75,24
residenziale (4-5-6 p.)	sup lorda di pavimento	552,00	1,00	552,00
balconi (4-5-6 p.)	sup lorda di pavimento	228,00	0,33	75,24
sottotetti	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
		1.672,00		1.366,48

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica-comparativa)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina;

Uffici del registro di Messina;

Ufficio tecnico di Messina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari in zona.

8.3 Valutazione corpi:**B. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 436.043,00.

Per la stima del fabbricato, si fa riferimento al valore di mercato del fabbricato adiacente, già stimato (corpo A), ipotizzando il valore che lo stesso avrebbe, una volta ultimato, detrando gli importi che saranno necessari per il completamento.

Per i primi tre piani, dei quali esistono i solai e la struttura portante, è stata stimata una percentuale di lavori realizzati pari al 40% del totale, mentre, per i piani ancora da realizzare, è stata considerata una percentuale pari al 15%, che tiene conto del valore dell' area edificabile, l' accessibilità al cantiere, il progetto redatto, ecc.

Viene escluso dalla stima il piano portico, poichè la sottoscritta, con comunicazione al G.E. del 31/10/2022, faceva rilevare, nello stato attuale, la necessità di "... *frazionare una parte del portico del fabbricato incompleto, attualmente compreso nel fg 140 part. 1750 sub 3 censito in catasto come fabbricato in corso di costruzione, intestato ad Anfa costruzioni srl, trasformandolo in bene comune non censibile dei due fabbricati (strada)*". Tale comunicazione è stata inoltrata, in data 16/11/2022, da parte del delegato alla vendita, a tutte le parti in causa, affinché gli stessi



rispondessero ai quesiti sollevati. Non avendo ricevuto alcuna risposta in tal senso, il piano portico non è stato considerato nella stima e lo stesso, catastalmente, continua a far parte del sub 3.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale (1-2-3 p.)	552,00	€ 480,00	€ 264.960,00
balconi (1-2,3 p.)	75,24	€ 480,00	€ 36.115,20
residenziale (4-5-6 p.)	552,00	€ 195,00	€ 107.640,00
balconi (4-5-6 p.)	75,24	€ 195,00	€ 14.671,80
sottotetti	112,00	€ 113,00	€ 12.656,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 436.043,00
Valore corpo			€ 436.043,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 436.043,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 436.043,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Fabbricato in corso di costruzione [C]	1.366,48	€ 436.043,00	€ 436.043,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 65.406,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 370.636,55
---	---------------------

Data generazione:
15-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Santa Ilardo

