

**Tribunale di Messina**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **232/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice GIUSEPPE MINUTOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Lastrico solare,  
002 - Lastrico solare, 003 -  
Deposito, 004 - Autorimessa,  
005 - Area urbana, 006 - Ab-  
bitazione, 007 - Autorimessa,  
008 - Autorimessa in via  
Calispera, 009 - Autorimessa  
in via Calispera, 010 - Auto-  
rimessa in via Calispera, 011  
- Autorimessa in via  
Calispera, 012 - Autorimessa  
in via Calispera, 013 - Auto-  
rimessa in via Calispera, 014  
- Autorimessa in via  
Calispera, 015 - Autorimessa  
in via Calispera, 016 - Auto-  
rimessa in via Calispera, 017**

**- Appartamento in via  
Calispera, 018 - Apparta-  
mento in via Calispera, 019 -  
Appartamento in via  
Calispera, 020 - Apparta-  
mento in via Calispera, 021 -  
Lastrico solare in via  
Calispera, 022 - Lastrico so-  
lare in via Calispera, 023 -  
Appartamento in via  
Calispera, 024 - Apparta-  
mento in via Calispera, 025 -  
Appartamento in via  
Calispera**

**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:** c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide - Messina - Messina (ME) - 98124

**Lotto:** 001 - Lastrico solare

**Corpo:** A1

**Categoria:** Lastrico solare [L]

OMISSIS ....., foglio 121, particella 579, subalterno 72, indirizzo c.da acqua del conte, piano 5, comune Messina, categoria F/3

**Lotto:** 002 - Lastrico solare

**Corpo:** A2

**Categoria:** Lastrico solare [L]

OMISSIS ....., foglio 121, particella 579, subalterno 52, indirizzo c.da Acqua del Conte, piano 5, comune Messina, categoria lastrico solare, consistenza 142 mq

**Lotto:** 003 - Deposito

**Corpo:** A3

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS ....., foglio 121, particella 579, subalterno 65, indirizzo c.da Acqua del Conte snc, piano S1, comune Messina, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26,03

**Lotto:** 004 - Autorimessa

**Corpo:** A4

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS ....., foglio 121, particella 579, subalterno 67, indirizzo c.da acqua del conte, piano T, comune Messina, categoria C6, classe 7, consistenza 107,00 mq, superficie 122,00 mq, rendita € 198,94

**Lotto:** 005 - Area urbana

**Corpo:** A5

**Categoria:** Ente urbano [EU]

OMISSIS ....., foglio 121, particella 580, comune Messina, superficie 370,00 mq

**Lotto:** 006 - Abitazione

**Corpo:** A6

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS ....., foglio 121, particella 579, subalterno 29, indirizzo c.da acqua del conte, piano primo, comune Messina, categoria A2, classe 10, consistenza 6,5, superficie 103 mq, rendita € 302,13

**Lotto:** 007 - Autorimessa

**Corpo:** A7

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS ...., foglio 121, particella 579, subalterno 18, comune Messina, categoria C6, classe 8, consistenza 23 mq, superficie 27,00 mq, rendita € 51,08

**Bene:** via Calispera, cpl. EOS - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 008 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A8

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 2, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 16,27

**Lotto:** 009 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A9

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 3, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 16,27

**Lotto:** 010 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A10

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 4, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € 21,69

**Lotto:** 011 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A11

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 5, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 22 mq, rendita € 20,61

**Lotto:** 012 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A12

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 6, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 23,86

**Lotto:** 013 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A13

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 7, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 22,78

**Lotto:** 014 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A14

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 8, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 30,37

**Lotto:** 015 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A15

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 9, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 30,37

**Lotto:** 016 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A16

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 10, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie 31 mq, rendita € 30,37

**Lotto:** 017 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A17

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 26, indirizzo via Calispera snc, piano 1, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie 120 mq, rendita € 325,37

**Lotto:** 018 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A18

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 27, indirizzo via Calispera snc, piano 3, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 86 mq, rendita € 255,65

**Lotto:** 019 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A19

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 16, indirizzo via Calispera snc, piano 3, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 66 mq, rendita € 209,17

**Lotto: 020 - Appartamento in via Calispera**

**Corpo:** A20

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 28, indirizzo via Calispera snc, piano 3, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 87 mq, rendita € 255,65

**Lotto: 021 - Lastrico solare in via Calispera**

**Corpo:** A21

**Categoria:** Lastrico solare [L]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 20, indirizzo via Calispera snc, piano 5, comune MESSINA, categoria lastrico solare, consistenza 155 mq

**Lotto: 022 - Lastrico solare in via Calispera**

**Corpo:** A22

**Categoria:** Lastrico solare [L]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 21, indirizzo via Calispera snc, piano 5, comune MESSINA, categoria lastrico solare, consistenza 155 mq

**Lotto: 023 - Appartamento in via Calispera**

**Corpo:** A23

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 22, indirizzo via Calispera snc, piano 1, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, superficie 113 mq, rendita € 348,61

**Lotto: 024 - Appartamento in via Calispera**

**Corpo:** A24

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 29, indirizzo via Calispera snc, piano 4, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie 120 mq, rendita € 325,37

**Lotto: 025 - Appartamento in via Calispera**

**Corpo:** A25

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 30, indirizzo via Calispera snc, piano 4, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie 119 mq, rendita € 325,37

**2. Stato di possesso**

**Bene:** c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide - Messina - Messina (ME) - 98124

**Lotto:** 001 - Lastrico solare

**Corpo:** A1

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Lastrico solare

**Corpo:** A2

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Deposito

**Corpo:** A3

**Possesso:** Libero, con un preliminare di compravendita

**Lotto:** 004 - Autorimessa

**Corpo:** A4

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005 - Area urbana

**Corpo:** A5

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006 - Abitazione

**Corpo:** A6

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 01/03/2005 per l'importo di euro 170.000,00

**Lotto:** 007 - Autorimessa

**Corpo:** A7

**Possesso:** Occupato da OMISSIS verbale consegna del 25/09/08.

**Bene:** via Calispera, cpl. EOS - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 008 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A8

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 20/04/2009 non registrato per l'importo di euro 14,00

**Lotto:** 009 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A9

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 20/04/2009 registrato Registrato a Messina il 26/02/2015 ai nn.386

**Lotto:** 010 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A10

**Possesso:** Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

**Lotto:** 011 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A11

**Possesso:** Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

**Lotto:** 012 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A12

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 18/12/2009 registrato

**Lotto:** 013 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A13

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 18/12/2009 registrato

**Lotto:** 014 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A14

**Possesso:** Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

**Lotto:** 015 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A15

**Possesso:** Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

**Lotto:** 016 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A16

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 24/09/2009 non registrato

**Lotto:** 017 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A17

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 31/07/2008 non registrato

**Lotto:** 018 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A18

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 07/11/2008 non registrato

**Lotto:** 019 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A19

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/06/2015 registrato per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile Registrato a Messina il 09/06/2015 ai nn.2251 Tipologia contratto: 18 mesi + 18 mesi, scadenza 05/06/2018

**Lotto:** 020 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A20

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 04/08/2008 registrato Registrato a Messina il 26/02/2015 ai nn.385

**Lotto:** 021 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A21

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 24/11/2008 non registrato



**Lotto:** 022 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A22

**Possesso:** Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

**Lotto:** 023 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A23

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 10/10/2008 non registrato per l'importo di euro 130,00

**Lotto:** 024 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A24

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 24/11/2008 non registrato

**Lotto:** 025 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A25

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 17/11/2008 non registrato

### **3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide - Messina - Messina (ME) - 98124

**Lotto:** 001 - Lastrico solare

**Corpo:** A1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Lastrico solare

**Corpo:** A2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003 - Deposito

**Corpo:** A3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - Autorimessa

**Corpo:** A4

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 005 - Area urbana

**Corpo:** A5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 006 - Abitazione

**Corpo:** A6

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 007 - Autorimessa

**Corpo:** A7

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Bene:** via Calispera, cpl. EOS - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 008 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A8

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 009 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A9

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 010 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A10

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 011 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A11

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 012 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A12

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 013 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A13

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 014 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A14

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 015 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A15

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 016 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A16

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 017 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A17

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 018 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A18

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 019 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A19

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 020 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A20

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 021 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A21

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 022 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A22

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 023 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A23

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 024 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A24

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto:** 025 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A25

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide - Messina - Messina (ME) - 98124

**Lotto:** 001 - Lastrico solare

**Corpo:** A1

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Lastrico solare

**Corpo:** A2

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 003 - Deposito

**Corpo:** A3

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 004 - Autorimessa

**Corpo:** A4

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 005 - Area urbana

**Corpo:** A5

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 006 - Abitazione

**Corpo:** A6

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 007 - Autorimessa

**Corpo:** A7

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** via Calispera, cpl. EOS - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 008 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A8

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 009 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A9

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 010 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A10

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 011 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A11

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 012 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A12

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 013 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A13

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 014 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A14

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 015 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A15

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 016 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A16

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 017 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A17

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 018 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A18

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 019 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A19

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 020 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A20

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 021 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A21

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 022 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A22

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 023 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A23

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 024 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A24

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 025 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A25

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide - Messina - Messina (ME) - 98124

**Lotto:** 001 - Lastrico solare

**Corpo:** A1

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Lastrico solare

**Corpo:** A2

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Deposito

**Corpo:** A3

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Autorimessa

**Corpo: A4**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 005 - Area urbana**

**Corpo: A5**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 006 - Abitazione**

**Corpo: A6**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 007 - Autorimessa**

**Corpo: A7**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via Calispera, cpl. EOS - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

**Lotto: 008 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A8**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 009 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A9**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 010 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A10**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 011 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A11**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 012 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A12**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 013 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A13**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 014 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A14**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 015 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A15**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 016 - Autorimessa in via Calispera**

**Corpo: A16**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 017 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A17

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 018 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A18

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 019 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A19

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 020 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A20

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 021 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A21

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 022 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A22

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 023 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A23

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 024 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A24

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 025 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A25

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide - Messina - Messina (ME) - 98124

**Lotto:** 001 - Lastrico solare

**Corpo:** A1

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Lastrico solare

**Corpo:** A2

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Deposito

**Corpo:** A3

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Autorimessa

**Corpo:** A4

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Area urbana

**Corpo:** A5

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Abitazione

**Corpo:** A6

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - Autorimessa

**Corpo:** A7

**Misure Penali:** NO

**Beni:** via Calispera, cpl. EOS - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 008 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A8

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A9

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 010 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A10

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 011 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A11

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 012 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A12

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 013 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A13

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 014 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A14

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 015 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A15

**Misure Penali:** NO



**Lotto:** 016 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A16

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 017 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A17

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 018 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A18

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 019 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A19

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 020 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A20

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 021 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A21

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 022 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A22

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 023 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A23

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 024 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A24

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 025 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A25

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide - Messina - Messina (ME) - 98124

**Lotto:** 001 - Lastrico solare

**Corpo:** A1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Lastrico solare

**Corpo:** A2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Deposito

**Corpo:** A3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Autorimessa

**Corpo:** A4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Area urbana

**Corpo:** A5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Abitazione

**Corpo:** A6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - Autorimessa

**Corpo:** A7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via Calispera, cpl. EOS - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 008 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A8

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A9

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A10

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 011 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A11

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 012 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A12

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 013 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A13

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 014 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A14

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 015 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A15

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 016 - Autorimessa in via Calispera

**Corpo:** A16

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 017 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A17

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 018 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A18

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 019 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A19

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 020 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A20

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 021 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A21

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 022 - Lastrico solare in via Calispera

**Corpo:** A22

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 023 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A23

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 024 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A24

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 025 - Appartamento in via Calispera

**Corpo:** A25

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide - Messina - Messina (ME) - 98124

**Lotto:** 001 - Lastrico solare  
**Valore complessivo intero:** 41.131,00

**Lotto:** 002 - Lastrico solare  
**Valore complessivo intero:** 25.268,50

**Lotto:** 003 - Deposito  
**Valore complessivo intero:** 6.912,00

**Lotto:** 004 - Autorimessa  
**Valore complessivo intero:** 69.365,00

**Lotto:** 005 - Area urbana  
**Valore complessivo intero:** 61.705,00

**Lotto:** 006 - Abitazione  
**Valore complessivo intero:** 128.337,29

**Lotto:** 007 - Autorimessa  
**Valore complessivo intero:** 16.233,00

**Bene:** via Calispera, cpl. EOS - vill. Contesse - Messina (ME) - 98125

**Lotto:** 008 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 9.796,00

**Lotto:** 009 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 9.930,00

**Lotto:** 010 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 12.452,00

**Lotto:** 011 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 12.452,00

**Lotto:** 012 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 13.706,00

**Lotto:** 013 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 13.430,00

**Lotto:** 014 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 15.980,00

**Lotto:** 015 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 15.980,00

**Lotto:** 016 - Autorimessa in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 15.980,00

**Lotto:** 017 - Appartamento in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 130.873,05

**Lotto:** 018 - Appartamento in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 96.062,80

**Lotto:** 019 - Appartamento in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 79.260,08

**Lotto:** 020 - Appartamento in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 93.043,40

**Lotto:** 021 - Lastrico solare in via Calispera  
**Valore complessivo intero:** 21.262,50

**Lotto:** 022 - Lastrico solare in via Calispera

**Valore complessivo intero:** 21.261,50

**Lotto:** 023 - Appartamento in via Calispera

**Valore complessivo intero:** 124.736,10

**Lotto:** 024 - Appartamento in via Calispera

**Valore complessivo intero:** 132.267,24

**Lotto:** 025 - Appartamento in via Calispera

**Valore complessivo intero:** 132.267,24

Beni in **Messina (ME)**  
Località/Frazione **Messina**  
c/da Acqua del Conte, rione Montepiselli, cpl. Artemide

**Lotto: 001 - Lastrico solare**

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: A1.**

**Lastrico solare [L] sito in Messina (ME) CAP: 98124 frazione: Messina, c.da Acqua del Conte, rione Montepiselli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ..., foglio 121, particella 579, subalterno 72, indirizzo c.da acqua del conte, piano 5, comune Messina, categoria F/3

Confini: confina con lastrici solari censiti al sub 50 e sub 52 e con bcnc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una struttura coperta, presente nel progetto quale spazio tecnico circostante le due scale, che difatti ricade su tale sub, ma non è stato riportato in catasto.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica docfa

Descrizione delle opere da sanare: struttura coperta in cemento armato attraverso la quale avviene l' accesso dalla scala, si presenta chiusa da due lati, al rustico e priva di pavimentazione.

Note: E' stata redatta pratica docfa per regolarizzarla, con prot.0088845 del 07/06/2017. La struttura è stata inserita come unità afferente edificata su lastrico solare, in categoria F/3 (in corso di costruzione)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' presente una struttura coperta, presente nel progetto quale spazio tecnico circostante le due scale, che ricade su tale sub, ma non era riportata in catasto. Si tratta di una struttura in cemento armato attraverso la quale avviene l' accesso dalla scala, si presenta chiusa da due lati, al rustico e priva di pavimentazione. E' stata effettuata pratica docfa per la sua catastazione. L' accesso al lastrico solare adiacente (sub 52) può avvenire soltanto attraverso tale sub, considerando che non è stata realizzata la scala secondaria prevista in progetto, è stata ricavata una piccola unità, sub 73, (bcnc), comune ai due sub, che permettere di accedere a tale sub, senza creare servitù sul lastrico solare adiacente (Allegato 10 e 11).

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Area semicentrale con palazzi di nuova costruzione realizzati in aree di completamento caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** palestra comunale, clinica ortopedica COT, Casa di riposo comunale "Casa Serena", scuola elementare, scuola dell'infanzia

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Stretto di Messina.

**Attrazioni storiche:** Forte Gonzaga.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 ml

## 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-SIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 25/02/2006 ai nn. 13312/5020; Iscritto/trascritto a Messina in data 25/02/2006 ai nn. 8430/2866 ; Note: La OMISSIS è stata acquisita dalla Banca OMISSIS Mutuo gravante sul terreno su cui è stata realizzata la palazzina (FG 121 part. 79-86-221-222)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 75

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 375,00 (relative a 5 anni)

**Millesimi di proprietà:** 12,37

**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:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/03/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/03/2004** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita ed appalto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: atto di ratifica dell'atto di vendita in Notar Macrì Pellizzeri Melchiorre del 25/11/2002 rep. 17303 trascritto il 19/12/2002 al nn. 33244/27363



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 130/2004 del 31/05/2004, fasc. 3403/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più portico e tre piani interrati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/05/2004 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Presentata perizia giurata di conformità ed agibilità provvisoria in data 10/07/2009 prot. 1/4055.

Il certificato di agibilità non è mai stata richiesto.

**7.1 Conformità edilizia:****Lastrico solare [L]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le struttura presente sul lastrico solare è presente in progetto, pur se incompleta.

E' completabile con l' invio di una comunicazione all' Urbanistica.

Note generali sulla conformità: Il Dipartimento urbanistica, su richiesta della sottoscritta in merito al pagamento degli oneri, ha inviato una PEC, in data 08/05/2017, nella quale dichiara che non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 46.949,13. In tal senso, l' OMISSIS costruzioni, ha trasmesso alla sottoscritta, copia di una sentenza del TAR regione Sicilia, pubblicata il 27/01/2017, nella quale "... dichiara non dovuta la pretesa di pagamento del Comune di Messina per l' importo di € 46.949,13 ... ". Sulla base della documentazione in proprio possesso (che si allega), la sottoscritta non è riuscita a stabilire se esistono debiti residui, per altri importi, nei confronti della Pubblica Amministrazione, ma tale eventuale debito non dovrebbe influire significativamente sul valore dell' immobile.

Eventuale pagamento di oneri, per la quota di spettanza di ciascun immobile, sarà richiesto dal Comune in caso di istanza di agibilità.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

**7.2 Conformità urbanistica:****Lastrico solare [L]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabil-

	ità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
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:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	sul lastrico solare è possibile chiudere il 10% per locali tecnici. E' possibile anche la realizzazione di un giardino d' inverno per una superficie totale del 20%, comprensivo anche degli altri locali.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **A1**

Lastrico solare con accesso dalla scala condominiale e dall' ascensore. E' presente una struttura coperta, aperta da due lati, attraverso la quale avviene l' accesso dalla scala condominiale. Tale struttura ha la superficie di circa 30,00 mq oltre uno sbalzo di ml 1,50 su due lati, si presenta al rustico e priva di pavimentazione (vedi fotografie, all. n° 12). Attraverso tale lastrico solare si accede alla porzione adiacente, identificata al sub 52, al momento senza alcuna separazione da essa.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **243,00**

E' posto al piano: sesto

L'edificio è stato costruito nel: 2004 - 2008

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di una porzione di terrazza panoramica di un fabbricato di nuova costruzione, con libertà di affaccio da due lati e confinante dagli altri due lati con altre porzioni di lastrici solari

si presenta in buone condizioni, ma è mancante di pavimentazione nella parte corrispondente alla struttura coperta.

L' accesso avviene da una porta in legno tamburato , direttamente dal pianerottolo di scala e ascensore condominiale.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

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

Note: la struttura coperta si presenta, al rustico, priva di pavimentazione

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie totale del lastrico solare è di circa 243,00 mq. Su di essa esiste una struttura in c.a. al rustico, chiusa da due lati, della superficie di circa 30,00 mq. All' interno della stessa, a ridosso della porta d' accesso, è stata ritagliata una striscia di circa 7,00 mq (sub 73 bcnc), necessaria per accedere al sub adiacente. Tale sub adiacente, sub 52, anch' esso oggetto di pignoramento, poichè non è stata realizzata la scala secondaria prevista in progetto (ricadente sul bcnc sub 55 ed erroneamente indicata nell' elaborato planimetrico), in caso di vendita separata dei due sub, si sarebbe ritrovata senza accesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
lastrico solare	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
lastrico solare	sup lorda di pavimento	195,00	0,10	19,50
struttura coperta, al rustico	sup lorda di pavimento	23,00	0,25	5,75

		243,00		31,50
--	--	--------	--	-------

**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: Il semestre 2016

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: lastrico solare

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.200,00 - € 1.800,00 per abitazioni residenziali

il lastrico solare ha un' incidenza del 25% fino a 25,00 mq, l' eccedenza va calcolata al 10%;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del notaio G.Parisi del 21/06/2013, rep. n° 21035, racc. n° 10199, inerente il lastrico solare adiacente.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A1. Lastrico solare [L]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 50.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.250,00.

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto al 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 rifinito 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lastrico solare	6,25	€ 1.500,00	€ 9.375,00
lastrico solare	19,50	€ 1.500,00	€ 29.250,00
struttura coperta, al rustico	5,75	€ 1.500,00	€ 8.625,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 50.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.250,00
Valore corpo			€ 48.625,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.625,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A1	Lastrico solare [L]	31,50	€ 48.625,00	€ 48.625,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovut all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.294,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 200,00
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:	<b>€ 41.131,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 002 - Lastrico solare**

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: A2.**

**Lastrico solare [L] sito in Messina (ME) CAP: 98124 frazione: Messina, c.da Acqua del Conte, rione Montepiselli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ....., foglio 121, particella 579, subalterno 52, indirizzo c.da Acqua del Conte, piano 5, comune Messina, categoria lastrico solare, consistenza 142 mq Derivante da: variazione di toponomastica del 15/12/2009

Confini: confina con il lastrico solare sub 72 e con il lastrico solare sub 51 e con bcnc (sub 55), dal quale era previsto l' accesso, ma poichè non è stata realizzata una delle scale previste in progetto, ricadente sul sub 55, l' unico modo per accedervi è attraverso il sub 72 (ex 49), sul quale viene ricavato un passaggio (bcnc comune ai due sub)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L' accesso a tale lastrico solare può avvenire soltanto attraverso il sub 72 (ex 49), pertanto sarà ricavata una piccola unità (bcnc), comune ai due sub, con funzione di ingresso ad entrambi, vedi variazione catastale All. n° 10

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semicentrale caratterizzata da palazzi di nuova costruzione realizzati in aree di completamento caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** palestra comunale, clinica ortopedica COT, Casa di riposo comunale "Casa Serena", scuola elementare, scuola dell' infanzia

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Stretto di Messina.

**Attrazioni storiche:** Forte Gonzaga.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 ml

## **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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-  
SIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di  
notaio Parisi Gaetano in data 25/02/2006 ai nn. 13312/5020; Iscritto/trascritto a  
Messina in data 25/02/2006 ai nn. 8430/2866 ; Note: la OMISSIS è stata acquisita dal-  
la Banca OMISSIS

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscrit-  
to/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 75**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 375,00 (relative a 5 anni)**

**Millesimi di proprietà: 7,22**

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/03/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/03/2004** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita ed appalto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: atto di ratifica dell'atto di vendita in Notar Macrì Pellizzeri Melchiorre del 25/11/2002 rep. n. 17303 trascritto il 19/12/2002 al nn. 33244/27363

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 130/2004 del 31/05/2004, fasc. 3403/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più portico e tre piani interrati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/05/2004 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: presentata perizia giurata di conformità ed agibilità provvisoria in data 10/07/2009 prot. 1/4055.

Il certificato di agibilità non è mai stata richiesto.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Lastrico solare [L]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il Dipartimento urbanistica, su richiesta della sottoscritta in merito al pagamento degli oneri, ha inviato una PEC, in data 08/05/2017, nella quale dichiara che non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 46.949,13. In tal senso, l'OMISSIS costruzioni, ha trasmesso alla sottoscritta, copia di una sentenza del TAR regione Sicilia, pubblicata il 27/01/2017, nella quale "... dichiara non dovuta la pretesa di pagamento del Comune di Messina per l'importo di € 46.949,13 ... ". Sulla base della documentazione in proprio possesso (che si allega), la sottoscritta non è riuscita a stabilire se esistono debiti residui, per altri importi, nei confronti della Pubblica Amministrazione, ma tale



eventuale debito non dovrebbe influire significativamente sul valore dell' immobile.

Eventuale pagamento di oneri, per la quota di spettanza di ciascun immobile, sarà richiesto dal Comune in caso di istanza di agibilità.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Lastrico solare [L]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
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:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

#### Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **A2**

Lastrico solare con accesso dalla scala condominiale e dall' ascensore, attraverso il lastrico solare adiacente (sub 72), al momento senza alcuna separazione da esso. Presenta una buona vista panoramica, ha la pavimentazione in gres color cotto e ringhiere metalliche perimetrali (vedi fotografie all. n° 14).

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano: sesto

L'edificio è stato costruito nel: 2004 - 2008

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di una porzione di terrazza panoramica di un fabbricato di nuova costruzione, con libertà di affaccio da due lati e confinante dagli altri due lati con altre porzioni di lastrici solari

si presenta in buone condizioni.

L'accesso avviene da una porta in legno tamburato, dal pianerottolo di scala e ascensore condominiale, attraverso il sub adiacente.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **acciaio** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Lastrico solare di mq 142,00, confinante con sub 52, sub 72 (ex 49) e con bcnc (sub 55)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
lastrico solare	sup lorda di pavimento	25,00	0,33	8,25

lastrico solare	sup lorda di pavimento	117,00	0,10	11,70
		<b>142,00</b>		<b>19,95</b>

**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: 2016

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: lastrico solare

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.200,00 - € 1.800,00 per abitazioni residenziali

il lastrico solare ha un' incidenza del 25% fino a 25,00 mq, l' eccedenza va calcolata al 10%;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del notaio G.Parisi del 21/06/2013, rep. n° 21035, racc. n° 10199, inerente il lastrico solare adiacente.

**8.3 Valutazione corpi:****A2. Lastrico solare [L]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.925,00.

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lastrico solare	8,25	€ 1.500,00	€ 12.375,00
lastrico solare	11,70	€ 1.500,00	€ 17.550,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.925,00
Valore corpo			€ 29.962,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.962,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.962,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A2	Lastrico solare [L]	19,95	€ 29.962,50	€ 29.962,50

**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% )	€ 4.494,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 200,00
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:	<b>€ 25.268,50</b>
---	--------------------

**Lotto: 003 - Deposito**

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: A3.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Messina (ME) CAP: 98124 frazione: Messina, c.da Acqua del Conte, rione Montepiselli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ....., foglio 121, particella 579, subalterno 65, indirizzo c.da Acqua del Conte snc, piano S1, comune Messina, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26,03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. vedi visura e planimetria all. n° 15)

Confini: confina con depositi censiti al sub 8 ed al sub 64, con terrapieno e con corridoio di accesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

area semicentrale caratterizzata da palazzi di nuova costruzione realizzati in aree di completamente caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** palestra comunale, clinica ortopedica COT, Casa di riposo comunale "Casa Serena", scuola elementare, scuola dell'infanzia

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Stretto di Messina.

**Attrazioni storiche:** Forte Gonzaga.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 ml

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**, con un preliminare di compravendita

## **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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 25/02/2006 ai nn. 13312/5020; Iscritto/trascritto a Messina in data 25/02/2006 ai nn. 8430/2866 ; Note: La OMISSIS è stata acquisita dalla Banca OMISSIS. A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 04/11/2009 al n° 37621/4695 frazionamento in quota in notar Parisi Gaetano del 17/09/09 rep. n. 16989/7508, mediante il quale viene specificata, fra le altre, la seguente quota: - n.2 relativa agli immobili part. 579/29-579/18-579/65 pari ad € 140.000,00 con ipoteca pari ad € 280.000,00.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 314.980,00 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 02/12/2015 ai nn. 30005/3434

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 15

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 75,00 (relative a 5 anni)

**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:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/03/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/03/2004** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita ed appalto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: atto di ratifica dell'atto di vendita in Notar Macrì Pellizzeri Melchiorre del 25/11/2002 rep. n. 17303 trascritto il 19/12/2002 al nn. 33244/27363

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 130/2004 del 31/05/2004, fasc. 3403/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più portico e tre piani interrati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/05/2004 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: presentata perizia giurata di conformità ed agibilità provvisoria in data 10/07/2009 prot. 1/4055.

Il certificato di agibilità non è mai stata richiesto.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la tramezzatura del piano cantinato risulta dissimile dalla planimetria di progetto

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica CIL in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione tramezzo per ricavare il locale da uno di maggiori dimensioni. Le spese ammontano ad € 1000,00 di sanzione. Non sono necessarie spese tecniche in quanto la pratica può essere presentata a firma del proprietario.

regolarizzazione tramezzatura, pro-quota: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Note: le spese sono da suddividere tra i proprietari di tutti i locali interessati da modifiche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: la regolarizzazione del locale è fondamentale nel caso si voglia richiedere il certificato di agibilità dell' immobile

Note generali sulla conformità: Il Dipartimento urbanistica, su richiesta della sottoscritta in merito al pagamento degli oneri, ha inviato una PEC, in data 08/05/2017, nella quale dichiara che non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 46.949,13. In tal senso, l' OMISSIS costruzioni, ha trasmesso alla sottoscritta, copia di una sentenza del TAR regione Sicilia, pubblicata il 27/01/2017, nella quale "... dichiara non dovuta la pretesa di pagamento del Comune di Messina per l' importo di € 46.949,13 ... ". Sulla base della documentazione in proprio possesso (che si allega), la sottoscritta non è riuscita a stabilire se esistono debiti residui, per altri importi, nei confronti della Pubblica Amministrazione, ma tale eventuale debito non dovrebbe influire significativamente sul valore dell' immobile.

Eventuale pagamento di oneri, per la quota di spettanza di ciascun immobile, sarà richiesto dal Comune in caso di istanza di agibilità.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
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:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml





### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si tratta di un unico vano, della superficie di 14,00 mq, confinante, da due lati, con altri locali cantine, da un lato con il corridoio comune e dall' altro con terrapieno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### 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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.200,00 - € 1.800,00 per abitazioni residenziali

il deposito ha un valore al mq pari al 20% del valore dell' appartamento;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del notaio G.Parisi del 21/06/2013, rep. n° 21035, racc. n° 10199.

**8.3 Valutazione corpi:****A3. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.500,00.

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	17,00	€ 500,00	€ 8.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.500,00
Valore corpo			€ 8.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A3	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,00	€ 8.250,00	€ 8.250,00

**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% )	€ 1.238,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 100,00
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:	<b>€ 6.912,00</b>
---	-------------------

**Lotto: 004 - Autorimessa**

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: A4.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Messina (ME) CAP: 98124 frazione: Messina, c.da Acqua del Conte, rione Montepiselli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ...., foglio 121, particella 579, subalterno 67, indirizzo c.da acqua del conte, piano T, comune Messina, categoria C6, classe 7, consistenza 107,00 mq, superficie 122,00 mq, rendita € 198,94

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. vedi visura e planimetria all. n° 17)

Confini: Confina con androne condominiale (sub 66), con sub 13 e sub 70 e con part 580. Ha una corte di pertinenza esclusiva che confina con spazio condominiale (sub 66)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato ha tutte le caratteristiche di appartamento, ma è catastato come garage. La planimetria presente in catasto non rispecchia nè lo stato dei luoghi nè il progetto, dove il piano cantinato era previsto come un portico aperto. Eseguita la demolizione dei tramezzi, dei wc e di tutto ciò che non potrà essere mantenuto per ripristinare la destinazione di garage, occorrerà presentare una nuova planimetria catastale che rispecchi lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Una volta eseguite le demolizioni e presentato un progetto in sanatoria per la chiusura e la suddivisione in box del piano porticato, occorrerà presentare nuova planimetria catastale, che rispetto a quella presentata, riporti eventuali tramezzi rimasti o modificati, e le corrette aperture esterne.

presentazione pratica docfa: € 400,00

**Oneri Totali: € 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria presente in catasto non rispecchia nè lo stato dei luoghi nè il progetto. Occorre realizzare una pratica au-

torizzativa in sanatoria per regolarizzare l'intero piano terra, ed in seguito redarre nuova planimetria che riporti lo stato dei luoghi, con le corrette tramezzature e bucatore risultanti.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

area semicentrale caratterizzata da palazzi di nuova costruzione realizzati in aree di completamente caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** palestra comunale, clinica ortopedica COT, Casa di riposo comunale "Casa Serena", scuola elementare, scuola dell'infanzia

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Stretto di Messina.

**Attrazioni storiche:** Forte Gonzaga.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 ml

## 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 25/02/2006 ai nn. 13312/5020; Iscritto/trascritto a

Messina in data 25/02/2006 ai nn. 8430/2866 ; Note: La OMISSIS è stata acquisita dalla Banca OMISSIS. A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 04/11/2009 al n° 37621/4695 frazionamento in quota in notar Parisi Gaetano del 17/09/09 rep. n. 16989/7508, mediante il quale viene specificata, fra le altre, la seguente quota: - n.2 relativa agli immobili part. 579/29-579/18-579/65 pari ad € 140.000,00 con ipoteca pari ad € 280.000,00.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 290,00 (relative a 5 anni)

**Millesimi di proprietà:** 9,10

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/03/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/03/2004** . In forza di atto di

divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita ed appalto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: atto di ratifica dell' atto di vendita in Notar Macrì Pellizzeri Melchiorre del 25/11/2002 rep. n. 17303 trascritto il 19/12/2002 al nn. 33244/27363

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 130/2004 del 31/05/2004, fasc. 3403/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più portico e tre piani interrati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/05/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/07/2009 al n. di prot. 1/4055 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: presentata perizia giurata di conformità ed agibilità provvisoria in data 10/07/2009 prot. 1/4055.

Il certificato di agibilità non è mai stata richiesto.

Numero pratica: Id. 10472 del 19/11/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: risistemazione di due parcheggi, ai sensi dell' art. 13 L.47/85, in conformità alla C.E. 130/2004

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto ha avuto il DINIEGO del rilascio dell' Autorizzazione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell' art. 13 L. 47/85, in quanto, a parere del Dipartimento Edilizia Privata, non si tratta di un'opera da sanare, in quanto si tratta di riportare l' immobile alla sua destinazione di progetto (Allegato n° 19).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L' immobile è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso abusivo, presenta tramezzi, servizi igienici e rifiniture tipiche di un uso abitativo. Le saracinesche esterne sono state modificate in porte e finestre.

Regolarizzabili mediante: ripristino della destinazione originaria

Descrizione delle opere da sanare: -ricondurre il locale alla sua destinazione originaria, mediante la demolizione delle opere che gli davano una connotazione abitativa;

costo opere per demolizione tramezzi e modifica bucatore, ricollocazione saracinesche: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Per il cambio di destinazione d'uso abusivo sono stati già versati € 258,23 di oblazione e 258,23 di sanzione, pertanto l' immobile si può riportare alla destinazione d'uso in progetto, previa comunicazione all' Urbanistica.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L' intero piano terra in progetto era un portico aperto, invece si presenta chiuso in box indipendenti

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - frazionamento del piano portico in box, costituenti ciascuno una distinta unità, con modifica dei prospetti e rappresentazione delle bucatore esistenti.

spese tecniche presentazione CILA, sanzioni ed oneri fiscali, pro-quota: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Note: Le spese di regolarizzazione sono a carico di tutti i possessori di locali a piano terra, ed ammonteranno a circa € 2500,00, per tale immobile la quota ammonta a circa € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Esistono difformità a carico dell' intero condominio quali il differente accesso al lotto, che andrebbe regolarizzato per condizione insita nella Concessione Edilizia, inoltre, non sono stati realizzati n° 3 piani cantinati, che costituivano un corpo strutturalmente autonomo, ma la cui mancata realizzazione determina modifiche che influiscono su tutto il complesso.

Inoltre va regolarizzata la chiusura e suddivisione in box del piano portico.

Limitatamente al garage in oggetto, va riportato alla destinazione d' uso di progetto e vanno demolite tutte le opere con le quali era stato portato ad una destinazione abitativa.

Note generali sulla conformità: Il Dipartimento urbanistica, su richiesta della sottoscritta in merito al pagamento degli oneri, ha inviato una PEC, in data 08/05/2017, nella quale dichiara che non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 46.949,13. In tal senso, l' OMISSIS costruzioni, ha trasmesso alla sottoscritta, copia di una sentenza del TAR regione Sicilia, pubblicata il 27/01/2017, nella quale "... dichiara non dovuta la pretesa di pagamento del Comune di Messina per l' importo di € 46.949,13 ... ". Sulla base della documentazione in proprio possesso (che si allega), la sottoscritta non è riuscita a stabilire se esistono debiti residui, per altri importi, nei confronti della Pubblica Amministrazione, ma tale eventuale debito non dovrebbe influire significativamente sul valore dell' immobile.

Eventuale pagamento di oneri, per la quota di spettanza di ciascun immobile, sarà richiesto dal Comune in caso di istanza di agibilità.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
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:	3,00 mc/mq



Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A4**

L'immobile, sito al piano terra, al momento si presenta abusivamente trasformato in appartamento. Esso faceva parte di un piano porticato, ma è stato delimitato da setti murari perimetrali, sono state realizzate tramezzature interne che costituiscono n° 4 vani, cucina e n° 2 wc. Sono state realizzate n° 3 finestre, lato part. 580, ed una porta ed una finestra che si affacciano sulla corte esclusiva.

Sono stati inoltre realizzati gli impianti idrico, elettrico e termico (vedi foto All. n° 18). Nel progetto, il piano terra è portico, adibito a garage, quale piano in deroga vincolato a parcheggio, tale vincolo ha carattere permanente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004 - 2008

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni, ma deve essere trasformato e riportato alla sua destinazione di garage.

L'accesso avviene dall'androne condominiale ed ha un'altra porta verso una corte esterna di esclusiva pertinenza.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni

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

Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L' immobile è costituito da un ampio locale garage, con l' accesso carrabile attraverso una corte esclusiva, ed una porta d' accesso dall' androne condominiale. La corte esterna, di pertinenza esclusiva, ha la dimensione di circa ml 60,00, ed in essa sono realizzabili alcuni posti auto esterni. Al momento l' immobile si presenta abusivamente trasformato in appartamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
		<b>122,00</b>		<b>122,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2016

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: deposito

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**Accessori**

A4

1. Posto auto

Valore a corpo: **€ 12000**

Note: la corte esclusiva può essere utilizzata come n° 2 posti auto esterni, il resto è spazio di manovra

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il box ha un valore tra € 600,00 ed € 900,00  
e' considerato un valore pari a € 800,00/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Posto auto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.200,00.

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	122,00	€ 600,00	€ 73.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.200,00
Valore corpo			€ 74.100,00
Valore Accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 86.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.100,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Posto auto	122,00	€ 86.100,00	€ 86.100,00

#### 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% )	€ 12.915,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 69.365,00</b>
---	--------------------

### **Lotto: 005 - Area urbana**

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: A5.**

**Ente urbano [EU] sito in Messina (ME) CAP: 98124 frazione: Messina, c.da Acqua del Conte, rione Montepiselli**

Note: Area urbana

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ..., foglio 121, particella 580, comune Messina, superficie 370,00 mq

Derivante da: (ALTRE) del 11/06/2009 prot. n. ME0211125, in atti dal 11/06/2009 su BCNC (N. 2111.1/2009) vedi visura all. n° 20 e stralcio di mappa allegato n° 8.

Confini: Confina con la via Montepiselli, con rampa d' accesso al condominio, con il piano seminterrato dell' isolato part. 579 e con corte di Casa Serena

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

area semicentrale caratterizzata da palazzi di nuova costruzione realizzati in aree di completamente caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** palestra comunale, clinica ortopedica COT, Casa di riposo comunale "Casa Serena", scuola elementare, scuola dell' infanzia

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Stretto di Messina.

**Attrazioni storiche:** Forte Gonzaga.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 ml

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: E' utilizzato quale parcheggio di alcuni condomini, in parte è vincolato come area di parcheggio prevista per legge

**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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 25/02/2006 ai nn. 13312/5020; Iscritto/trascritto a Messina in data 25/02/2006 ai nn. 8430/2866 ; Note: La OMISSIS è stata acquisita dalla Banca OMISSIS. A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 04/11/2009 al n° 37621/4695 frazionamento in quota in notar Parisi Gaetano del 17/09/09 rep. n. 16989/7508, mediante il quale viene specificata, fra le altre, la seguente quota: - n.2 relativa agli immobili part. 579/29-579/18-579/65 pari ad € 140.000,00 con ipoteca pari ad € 280.000,00.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/03/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/03/2004** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita ed appalto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: atto di ratifica dell' atto di vendita in Notar Macrì Pellizzeri Melchiorre del 25/11/2002 rep. n. 17303 trascritto il 19/12/2002 al nn. 33244/27363

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 130/2004 del 31/05/2004, fasc. 3403/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più portico e tre piani interrati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/05/2004 al n. di prot.

NOTE: Tale area è uno spazio rimasto libero in seguito alla mancata realizzazione di un corpo di fabbrica costituito da tre piani interrati.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Ente urbano [EU]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
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:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto A5**

Area libera, asfaltata, in adiacenza al fabbricato, ma a quota più bassa (fotografie all. n° 22). E' sita tra il fabbricato e la strada pubblica, ed è uno spazio rimasto libero in seguito alla mancata realizzazione di un corpo di fabbrica seminterrato a tre elevazioni, previsto in progetto. E' stato richiesto dalla sottoscritta, al Dipartimento politiche del territorio un certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 20/04/2017, che attesta la sua ricadenza in zona B4b (Allegato 21). La cubatura proveniente da tale terreno è stata già sfruttata nella realizzazione del fabbricato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **370,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Tale spazio si presenta asfaltato, con accesso dal cancello condominiale, all' inizio della rampa che conduce alla quota d' ingresso al fabbricato ed ai parcheggi. Su tale spazio si aprono tre saracinesche di locali deposito al piano cantinato, di proprietà di altre ditte, i quali hanno una servitù di passaggio. L' asfalto si presenta un pò affossato, in prossimità del muro di contenimento, lato strada. Al momento del sopralluogo si presentava occupato da molteplici auto posteggiate, proprietà dei condomini o di visitatori.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di una piazzola della forma pressochè rettangolare, della superficie di mq 370,00, della lunghezza di ml 33,00 ed una larghezza media di circa 11,00 mq. Esiste una servitù per l'accesso ai cantinati, ed una superficie di circa 80,00 mq risulta progettualmente impegnata come parcheggio condominiale. Sulla parte rimasta libera sono ricavabili circa 12 posti auto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area urbana	superf. esterna lorda	370,00	1,00	370,00
		<b>370,00</b>		<b>370,00</b>

## 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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): l' area urbana, adiacente l' immobile principale, può essere utilizzata come parcheggi scoperti  
i parametri di zona sono compresi tra € 460 ed € 690.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A5. Ente urbano [EU]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.000,00.

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	370,00	€ 200,00	€ 74.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.000,00
Valore corpo			€ 74.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A5	Ente urbano [EU]	370,00	€ 74.500,00	€ 74.500,00

### 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% ) € 12.795,00

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: € 61.705,00

## **Lotto: 006 - Abitazione**

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: A6.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Messina (ME) CAP: 98124 frazione: Messina, c.da Acqua del Conte, rione Montepiselli**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ....., foglio 121, particella 579, subalterno 29, indirizzo c.da acqua del conte, piano primo, comune Messina, categoria A2, classe 10, consistenza 6,5, superficie 103 mq, rendita € 302,13

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria all. 25.

Confini: l' appartamento confina con androne condominiale, appartamento censito al sub 28 ed appartamento censito al sub 30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

area semicentrale caratterizzata da palazzi di nuova costruzione realizzati in aree di completamente caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** palestra comunale, clinica ortopedica COT, Casa di riposo comunale "Casa Serena", scuola elementare, scuola dell' infanzia

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Stretto di Messina.

**Attrazioni storiche:** Forte Gonzaga.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 ml

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 01/03/2005 per l'importo di euro 170.000,00

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Verbale di consegna del 25/09/2008 (all. n° 24). E' in corso procedimento per esecuzione in forma specifica n. 21520 del tribunale di Messina del 25/06/2013 E' stato eseguito accesso con custode giudiziario (vedi verbale all. n° 23)

#### **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:*

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 28/02/2013 ai nn. 5161/4104;

###### *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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 25/02/2006 ai nn. 13312/5020; Iscritto/trascritto a Messina in data 25/02/2006 ai nn. 8430/2866 ; Note: La OMISSIS è stata acquisita dalla Banca OMISSIS. A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 04/11/2009 al n° 37621/4695 frazionamento in quota in notar Parisi Gaetano del 17/09/09 rep. n. 16989/7508, mediante il quale viene specificata, fra le altre, la seguente quota: - n.2 relativa agli immobili part. 579/29-579/18-579/65 pari ad € 140.000,00 con ipoteca pari ad € 280.000,00.

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 378

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - Consuntivo anno 2015 : € 1.429,06 - Gen/Dic. 2016 : € 378,00 - Gen/Giu 2017 : € 189,00 - Manutenzione straordinaria ascensore: € 14,35 - n° 2 interventi espurgo : € 43,32

**Millesimi di proprietà:** 44.54

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Epg: 97,7 - classe D

**Note Indice di prestazione energetica:** L' APE è stato redatto dal CTU ed inviato per il deposito al catasto energetico regionale (Allegato 26.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/03/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/03/2004** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita ed appalto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: atto di ratifica dell' atto di vendita in Notar Macrì Pellizzeri Melchiorre del 25/11/2002 rep. n. 17303 trascritto il 19/12/2002 al nn. 33244/27363

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 130/2004 del 31/05/2004, fasc. 3403/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più portico e tre piani interrati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/05/2004 al n. di prot.

NOTE: presentata perizia giurata di conformità ed agibilità in data 10/07/2009 prot. 1/4055, che dava un' agibilità temporanea. Con le leggi attualmente in vigore, occorre effettuare una pratica di agibilità ex novo. Nelle condizioni in cui è, l' immobile non può avere agibilità.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità al progetto, la cucina è stata realizzata al posto del bagno principale, allargando tale ambiente a spese del soggiorno. l' unica fonte di aria e luce è una finestra realizzata su una chiostrina di circa ml 3,00x3,00, chiusa superiormente a vetri. secondo la normativa igienico-sanitaria, tale cucina non è a norma. Il secondo bagno è realizzato al posto di un piccolo ripostiglio previsto in progetto

Regolarizzabili mediante: l'attuale posizione della cucina non è regolarizzabile

Descrizione delle opere da sanare: L' attuale cucina deve essere trasformata in un bagno o locale ripostiglio. la cucina deve essere realizzata dove era prevista in progetto, previa realizzazione dell' impianto

pratica CILA in sanatoria e sanzione: € 2.500,00

lavori spostamento cucina: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: E' necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, per la modifica della tramezzatura e dei servizi igienici

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Esistono difformità a carico dell' intero condominio quali il differente accesso al lotto, che andrebbe regolarizzato per condizione insita nella Concessione Edilizia, inoltre, non sono stati realizzati n° 3 piani cantinati, che costituivano un corpo strutturalmente autonomo, ma la cui mancata realizzazione determina modifiche che influiscono su tutto il complesso.

Inoltre va regolarizzata la chiusura e suddivisione in box del piano portico.

Note generali sulla conformità: Il Dipartimento urbanistica, su richiesta della sottoscritta in merito al pagamento degli oneri, ha inviato una PEC, in data 08/05/2017, nella quale dichiara che non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 46.949,13. In tal senso, l' OMISSIS costruzioni, ha trasmesso alla sottoscritta, copia di una sentenza del TAR regione Sicilia, pubblicata il 27/01/2017, nella quale "... dichiara non dovuta la pretesa di pagamento del Comune di Messina per l' importo di € 46.949,13 ... ". Sulla base della documentazione in proprio possesso (che si allega), la sottoscritta non è riuscita a stabilire se esistono debiti residui, per altri importi, nei confronti della Pubblica Amministrazione, ma tale eventuale debito non dovrebbe influire significativamente sul valore dell' immobile.

Eventuale pagamento di oneri, per la quota di spettanza di ciascun immobile, sarà richiesto dal Comune in caso di istanza di agibilità.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
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:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
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 **A6**

Appartamento per civile abitazione sito al primo piano (seconda elevazione fuori terra), costituito da salone, tre stanze da letto, cucina, doppio wc, ampio balcone (vedi fotografie all. n° 27)

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004 - 2008

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l' immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Note: pavimento in gres porcellanato dal disegno simil parquet
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: pavimentazione veranda e bagni
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: portone blindato
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: n° 2 scale condominiali

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale



Potenza nominale	25,80 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L' appartamento è costituito da un soggiorno, con accesso diretto dall' androne condominiale, da una stanza da letto matrimoniale, due stanzette da letto singole, cucina, wc principale, piccolo wc ed un ampio balcone sul lato est del fabbricato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
balcone	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60
		<b>117,00</b>		<b>103,60</b>

**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: 2016

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1800,00

**Accessori**

A6

1. Posto auto

Posto al piano posto macchina esterno

Valore a corpo: € 0

Note: del suo valore viene tenuto conto nella determinazione del valore

dell' intero immobile

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

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica comparativa)
- Stima per capitalizzazione del reddito

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i parametri di zona sono compresi tra € 1.200,00 ed € 1.800,00 per edilizia residenziale;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del notaio G. Parisi del 27/10/2009, rep. 17110, racc. n° 7589.

**8.3 Valutazione corpi:****A6. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 160.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.400,00, 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>
abitazione	97,00	€ 1.500,00	€ 145.500,00
balcone	6,60	€ 1.500,00	€ 9.900,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 160.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 155.400,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 157.142,86
Valore corpo	€ 157.514,29
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 157.514,29
Valore complessivo diritto e quota	€ 157.514,29

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A6	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	103,60	€ 157.514,29	€ 157.514,29

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovut all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 23.877,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
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:	<b>€ 128.337,29</b>
---	---------------------

**Lotto: 007 - Autorimessa**

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: A7.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Messina (ME) CAP: 98124 frazione: Messina, c.da Acqua del Conte, rione Montepiselli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ..., foglio 121, particella 579, subalterno 18, comune Messina, categoria C6, classe 8, consistenza 23 mq, superficie 27,00 mq, rendita € 51,08

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (vedi vi-

sura e planimetria all. n° 28)

Confini: box auto sito sul fronte posteriore del fabbricato, con comodo accesso dalla corte condominiale. Confina con i box censiti ai sub 17 e 19 e con chiostrina condominiale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

area semicentrale caratterizzata da palazzi di nuova costruzione realizzati in aree di completamente caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** palestra comunale, clinica ortopedica COT, Casa di riposo comunale "Casa Serena", scuola elementare, scuola dell'infanzia

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Stretto di Messina.

**Attrazioni storiche:** Forte Gonzaga.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300 ml

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS verbale consegna del 25/09/08.

Note: Il box è stato consegnato alla signora OMISSIS contestualmente alla consegna dell'appartamento censito al foglio 121 part. 579 sub 29, oggetto di preliminare di compravendita del 01/03/2005

## 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 28/02/2013 ai nn. 5161/4104;

#### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di notaio Parisi Gaetano in data 25/02/2006 ai nn. 13312/5020; Iscritto/trascritto a Messina in data 25/02/2006 ai nn. 8430/2866 ; Note: La OMISSIS è stata acquisita dalla Banca OMISSIS. A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 04/11/2009 al n° 37621/4695 frazionamento in quota in notar Parisi Gaetano del 17/09/09 rep. n. 16989/7508, mediante il quale viene specificata, fra le altre, la seguente quota: - n.2 relativa agli immobili part. 579/29-579/18-579/65 pari ad € 140.000,00 con ipoteca pari ad € 280.000,00.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 25

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 125,00 (relative a 5 anni)

**Millesimi di proprietà:** 1,46

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/03/2004** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/03/2004** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto di ratifica dell'atto di vendita in Notar Macrì Pellizzeri Melchiorre del 25/11/2002 rep. n. 17303 trascritto il 19/12/2002 al nn. 33244/27363

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 130/2004 del 31/05/2004, fasc. 3403/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più portico e tre piani interrati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/05/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/07/2009 al n. di prot. 1/4055 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: presentata perizia giurata di conformità ed agibilità provvisoria in data 10/07/2009 prot. 1/4055.

Il certificato di agibilità non è mai stata richiesto.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intero piano terra, nel progetto autorizzato, risulta portico adibito a parcheggio coperto, in realtà si presenta suddiviso in box.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento del piano portico in box, costituenti ciascuno una distinta unità, con modifica dei prospetti e rappresentazione delle bucatore esistenti.

spese regolarizzazione piano terra pro-quota: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Note: Il locale garage dovrà partecipare pro-quota alla regolarizzazione del piano terra. L'importo totale per regolarizzare la chiusura in box del portico è di circa 3.000,00 €, comprendenti: Sanzione, versamenti, spese tecniche, da suddividere tra i proprietari di locali a piano terra.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Esistono difformità a carico dell'intero condominio quali il differente accesso al lotto, che andrebbe regolarizzato per condizione insita nella Concessione Edilizia, inoltre, non sono stati realizzati n° 2 piani cantinati, che costituivano un corpo strutturalmente autonomo, ma la cui mancata realizzazione determina modifiche che influiscono su tutto il complesso.

Inoltre va regolarizzata la chiusura e suddivisione in box del piano portico.

Note generali sulla conformità: Il Dipartimento urbanistica, su richiesta della sottoscritta in merito al pagamento degli oneri, ha inviato una PEC, in data 08/05/2017, nella quale dichiara che non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 46.949,13. In tal senso, l' OMISSIS costruzioni, ha trasmesso alla sottoscritta, copia di una sentenza del TAR regione Sicilia, pubblicata il 27/01/2017, nella quale "... dichiara non dovuta la pretesa di pagamento del Comune di Messina per l' importo di € 46.949,13 ... ". Sulla base della documentazione in proprio possesso (che si allega), la sottoscritta non è riuscita a stabilire se esistono debiti residui, per altri importi, nei confronti della Pubblica Amministrazione, ma tale eventuale debito non dovrebbe influire significativamente sul valore dell' immobile.

Eventuale pagamento di oneri, per la quota di spettanza di ciascun immobile, sarà richiesto dal Comune in caso di istanza di agibilità.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
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:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di destinazione d' uso da garage ad appartamento

Regolarizzabili mediante: autorizzazione in sanatoria





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Box auto al piano terra del fabbricato, di forma rettangolare, con accesso dalla corte, dotato di apertura basculante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00
		<b>27,00</b>		<b>27,00</b>

**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: 2016

Zona: Messina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa  
Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i parametri di zona sono compresi tra € 1.200,00 ed € 1.800,00 per edilizia residenziale  
box compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A7. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	27,00	€ 700,00	€ 18.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.900,00
Valore corpo			€ 19.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.450,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 19.450,00	€ 19.450,00

### 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% )	€ 2.917,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 50,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 250,00
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:	<b>€ 16.233,00</b>
---	--------------------

Beni in **Messina (ME)**  
Località/Frazione **vill. Contesse**  
via Calispera, cpl. EOS

**Lotto: 008 - Autorimessa in via Calispera**

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: A8.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, consistente in un piano in deroga adibito a parcheggio

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 2, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 16,27

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (vedi visura e planimetria all. 39)

Confini: E' sito ad angolo del fabbricato, sul fronte principale dello stesso, confina da due lati con corte condominiale, da un lato con il box censito al sub 3 e da un lato con il box censito al sub 10.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 20/04/2009 non

registrato per l'importo di euro 14,00

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: L'immobile è stato oggetto di preliminare di compravendita del 20/04/2009 e consegnato in data 01/06/2010 alla signora OMISSIS, proprietaria degli appartamenti al secondo piano, oggetto di permuta, la quale, a sua volta, con una scrittura privata, ha ceduto il possesso ai signori OMISSIS e OMISSIS, acquirenti di uno dei due appartamenti. Infatti, in calce al preliminare di vendita, è stata inserita una postilla del 01/06/10, a firma dell' OMISSIS Costruzioni che così recita: " A saldo ricevo assegno di € 3.000,00 per il posto auto di cui alla presente scrittura privata". Tale assegno è a firma di OMISSIS.

**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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 314.980,00 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 02/12/2015 ai nn. 30005/3434

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 60

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 6,3183

**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 occorre per un immobile ad uso non abitativo

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato 32

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato 31

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. L' Amministrazione può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso il Comune richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 all. n° 38). Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94), Allegato n° 35. Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta ad una cifra di circa € 300,00, oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 15,00 mq e superficie catastale di 17,00 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A8. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.050,00.

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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 rifinito 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	17,00	€ 650,00	€ 11.050,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.050,00
Valore corpo			€ 11.525,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.525,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A8	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 11.525,00	€ 11.525,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 1.729,00

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: € 9.796,00

**Lotto: 009 - Autorimessa in via Calispera**

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: A9.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, piano in deroga adibito a parcheggio

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 3, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 16,27

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria Allegato n° 42.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,999 di proprietà dell'androne

Confini: E' sito in prossimità del portone d'accesso al fabbricato, confina da un lato con corte condominiale, da un lato con l'androne, a cui è collegato con una porta, da un lato con il box censito al sub 2 e da un lato con vano tecnico condominiale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di

San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 20/04/2009 registrato

Registrato a Messina il 26/02/2015 ai nn.386

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: vedi Preliminare, Allegato n° 44.

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 60

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 6,6900

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. 38) Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività  
 Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94), allegato n° 35. Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26  
 Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.  
 Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta ad una cifra di circa € 300,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.  
 L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Elettrico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 232 / 2016  
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 15,00 mq e superficie catastale di 18,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

### 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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.700,00.

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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 rifinito 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	18,00	€ 650,00	€ 11.700,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.700,00
Valore corpo			€ 11.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.850,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 11.850,00	€ 11.850,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 1.920,00

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: € 9.930,00

### **Lotto: 010 - Autorimessa in via Calispera**

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: A10.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, piano in deroga adibito a parcheggio

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 4, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € 21,69

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria Allegato n° 45.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,555 di proprietà dell'androne

Confini: E' sito in prossimità del portone d'accesso al fabbricato, confina da un lato con corte condominiale, da un lato con l'androne, a cui è collegato con una porta, dagli altri lati con i box censiti ai sub 5-6-8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di

San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: L'immobile al momento non è utilizzato.

### 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 01/07/2013 ai nn. 16640/13022;

##### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il complesso EOS, abitato in gran parte da promissari acquirenti, costituisce un'organizzazione condominiale autogestita, che con l'ausilio di un fondo cassa, si divide le spese condominiali, secondo tabelle millesimali piuttosto dettagliate. Tale immobile, secondo quanto dichiarato dagli altri condomini, al momento, non contribuisce alle spese.

**Millesimi di proprietà:** 8,1766

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94), all. n° 35. Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non sono stati versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 400,00.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO



**Impianti:**  
Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 20,00 mq e superficie catastale di 22,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		<b>22,00</b>		<b>22,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili similari (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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A10. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.300,00.

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto al 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 rifinito 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	22,00	€ 650,00	€ 14.300,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.300,00
Valore corpo			€ 14.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A10	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 14.650,00	€ 14.650,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 2.198,00

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: € 12.452,00

### **Lotto: 011 - Autorimessa in via Calispera**

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: A11.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, piano in deroga adibito a parcheggio

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 5, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 22 mq, rendita € 20,61

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria Allegato n° 47.

Confini: E' sito ad angolo del fabbricato, confina da due lati con corte condominiale e da un lato con il box censito al sub 4 e da un lato con il box censito al sub 6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo



**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: L'immobile al momento non è utilizzato.

### 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 01/07/2013 ai nn. 16640/13022;

##### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 60

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il complesso EOS, abitato in gran parte da promissari acquirenti, costituisce un'organizzazione condominiale autogestita, che con l'ausilio di un fondo cassa, si divide le spese condominiali, secondo tabelle millesimali piuttosto dettagliate. Tale immobile, secondo quanto dichiarato dagli altri condomini, al momento, non contribuisce alle spese.

**Millesimi di proprietà:** 8,1766

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. n° 38). Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94), all. n° 35. Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 400,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A11**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, chiuso da una porta basculante.

Il vano è dotato di un punto luce, di una presa e di un punto acqua con scarico. E' sito ad angolo del fabbricato, confina da due lati con corte condominiale e da un lato con il box censito al sub 4 e da un lato con il box censito al sub 6.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, pertanto si presenta in discrete condizioni, ma esso, così come gli altri box, presenta vistose tracce umidità di risalita sulla parte bassa delle pareti,

con conseguente presenza di muffa e rigonfiamenti . Infatti, sulla parte bassa di tutte le pareti si notano interventi di pannellatura per coprire tali tracce. Ciò è dovuto, presumibilmente alla mancata realizzazione di un idoneo vespaio di sottofondo. Si riscontrano lesioni alla soglia d' ingresso, in marmo botticino, materiale non idoneo a supportare il carico di un' autovettura.

vedi fotografie, allegato n° 28.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **porta basculante** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 19,00 mq e superficie catastale di 22,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		<b>22,00</b>		<b>22,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A11. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.300,00.

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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 rifinito 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	22,00	€ 650,00	€ 14.300,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.300,00
Valore corpo			€ 14.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.650,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A11	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 14.650,00	€ 14.650,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 2.198,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.452,00

### **Lotto: 012 - Autorimessa in via Calispera**

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: A12.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, piano in deroga adibito a parcheggio

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 6, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 23,86

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria Allegato n° 49.

Confini: E' sito sul lato corto del fabbricato, confina da un lato con corte condominiale e da un lato con il box censito al sub 5 e da un lato con il box censito al sub 7.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di

San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 18/12/2009 registrato

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: vedi preliminare, allegato n° 51 Il signor OMISSIS ha in corso domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica n. 22279 del Tribunale di Messina del 02/07/2013, anche per il sub 7, adiacente.

### 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 05/07/2013 ai nn. 17146/13390;

##### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 113.179,00



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 60

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 9,2916

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. n° 38). Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94), all. n° 35. Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 450,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabil-

	ità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A12**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, chiuso da una porta basculante di ml 2,40. Il vano è dotato di un punto luce, di una presa. E' sito sul lato corto del fabbricato, confina da un lato con corte condominiale, dagli altri lati con altri box.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, pertanto si presenta in discrete condizioni, ma esso, così come gli altri box, presenta umidità di risalita sulla parte bassa delle pareti, con conseguente presenza di muffa e rigonfiamenti. In alcuni punti si manifestano distacchi di parti di intonaco, che è di tipo non traspirante. Ciò è dovuto, presumibilmente alla mancata realizzazione di un idoneo vespaio di sottofondo. Si riscontrano lesioni alla soglia d' ingresso, in marmo botticino, materiale non idoneo a supportare il carico di un' autovettura. vedi fotografie, allegato n° 50.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **porta basculante** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 22,00 mq e superficie catastale di 25,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		<b>25,00</b>		<b>25,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**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: Casa In immobiliare

Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A12. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.250,00.

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	25,00	€ 650,00	€ 16.250,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.250,00
Valore corpo			€ 16.125,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.125,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A12	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 16.125,00	€ 16.125,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (min.15% ) € 2.419,00

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:

**€ 13.706,00****Lotto: 013 - Autorimessa in via Calispera**

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: A13.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, piano in deroga adibito a parcheggio

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 7, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 22,78Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria Allegato n° 52.Confini: E' sito sul lato corto del fabbricato, confina da un lato con corte condominiale e da un lato con il box censito al sub 5 e da un lato con il box censito al sub 7.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 18/12/2009 registrato

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Vedi preliminare, allegato n° 51. Il signor OMISSIS ha in corso domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica n. 22279 del Tribunale di Messina del 02/07/2013, anche per il sub 6

### 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 05/07/2013 ai nn. 17146/13390;

##### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 60

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 9,2916

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è



considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l'Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. n° 38). Non è stata mai richiesta l'agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l'atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94), all. n° 35. Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 450,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell'immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 21,00 mq e superficie catastale di 24,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		<b>24,00</b>		<b>24,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa  
Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A13. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.600,00.

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	24,00	€ 650,00	€ 15.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.600,00
Valore corpo			€ 15.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A13	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 15.800,00	€ 15.800,00

### 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% )	€ 2.370,00
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:	<b>€ 13.430,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 014 - Autorimessa in via Calispera**

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: A14.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, piano in deroga adibito a parcheggio

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 8, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 30,37

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria Allegato n° 54.

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà androne: 12,0548

Confini: E' sito sul lato posteriore del fabbricato, confina da un lato con corte condominiale, da un lato con l' androne condominiale, al quale è collegato da una porta, e dagli altri lati con altri box.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note:

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 113.179,00

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 120

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 11,5216

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri connessi non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri connessi per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. n° 38) Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l'atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94), all. n° 35. Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 500,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell'immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





Idrico

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

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 28,00 mq e superficie catastale di 31,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa  
Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A14. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 19.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.600,00.

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	31,00	€ 600,00	€ 18.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 19.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.600,00
Valore corpo			€ 18.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A14	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 18.800,00	€ 18.800,00

### 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%)	€ 2.820,00
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:	<b>€ 15.980,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 015 - Autorimessa in via Calispera**

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: A15.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, piano in deroga adibito a parcheggio

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 9, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 30,37

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria Allegato n° 56.

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà androne: 12,0548

Confini: E' sito sul lato posteriore del fabbricato, confina da un lato con corte condominiale, da un lato con l' androne condominiale, al quale è collegato da una porta, e dagli altri lati con altri box.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note:

### 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 02/10/2013 ai nn. 25138/20041;

##### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 113.179,00

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 120

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 11,5216

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. n° 38). Non è

stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 500,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





Idrico

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

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 28,00 mq e superficie catastale di 31,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa  
Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A15. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 19.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.600,00.

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	31,00	€ 600,00	€ 18.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 19.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.600,00
Valore corpo			€ 18.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A15	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 18.800,00	€ 18.800,00

### 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%)	€ 2.820,00
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:	<b>€ 15.980,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 016 - Autorimessa in via Calispera**

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: A16.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

Note: Fa parte di una serie di box ricavati dalla chiusura del portico, piano in deroga adibito a parcheggio

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 10, indirizzo via Calispera snc, piano T, comune MESSINA, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie 31 mq, rendita € 30,37

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria Allegato n° 58.

Confini: E' sito sull' angolo del fabbricato, confina da due lati con corte condominiale, dagli altri lati con altri box.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 24/09/2009 non registrato

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: L'immobile è stato consegnato in data 31/05/2010, vedi preliminare e consegna, all. n° 60. I signori OMISSIS hanno inoltrato domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica n. 34546/2013 del Tribunale Civile di Messina del 02/11/2013

**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:*

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 19/11/2013 ai nn. 29334/22366;

*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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 120

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 11,5216

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. n° 38) Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l'atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 500,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell'immobile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Idrico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da un unico vano, a piano terra, adibito a posto auto coperto, della consistenza di 27,00 mq e superficie catastale di 31,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa  
Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per i box sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A16. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 19.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.600,00.

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	31,00	€ 600,00	€ 18.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 19.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.600,00
Valore corpo			€ 18.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A16	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 18.800,00	€ 18.800,00

### 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% )	€ 2.820,00
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:	<b>€ 15.980,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 017 - Appartamento in via Calispera**

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: A17.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 26, indirizzo via Calispera snc, piano 1, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie 120 mq, rendita € 325,37

Derivante da: ampliamento del 23/05/2017, in atti dal 25/05/2017

Confini: E' sito al primo piano del fabbricato, con orientamento sud-ovest, lato strada pubblica, confina da tre lati con corte condominiale, da un lato con scala condominiale e con altro appartamento. E' costituito da 4 vani oltre cucina, doppio wc e n° 5 balconi, di cui uno chiuso come ripostiglio.

Note: ex sub 11

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente la chiusura a vetri di un balcone, in adiacenza alla scala condominiale, adibita a ripostiglio di pertinenza dell' abitazione, che non risulta nella planimetria depositata al catasto

Regolarizzabili mediante: è stata presentata pratica docfa per ampliamento

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura in pannelli opachi, per la parte bassa e vetrate scorrevoli, per la parte alta. La superficie è di circa 7,00 mq

Note: E' stata presentata pratica docfa di aggiornamento catastale. vedi variazione catastale, allegato n° 61, e visura e planimetria aggiornate, all. n° 62

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L' immobile era censito al fg 144 part. 1544 sub 11. E' stata presentata pratica docfa prot. ME 0080305 del 25/05/2017 per la chiusura di una veranda ed ha acquisito il sub 26

### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 31/07/2008 non registrato

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: L'immobile è stato consegnato al signor OMISSIS in data 13/07/2010 dal dott. OMISSIS, rappresentante dell' OMISSIS Costruzioni (vedi preliminare e consegna, all. n° 64). E' in corso domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica n. 28975/2013 del Tribunale di Messina del 19/09/2013, promossa dal signor OMISSIS contro l'OMISSIS costruzioni, riguardante sia l' appartamento che il box (sub 9), consegnato contestualmente all' appartamento.-

### 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 02/10/2013 ai nn. 25138/20041;

##### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 113.179,00

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 492

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Generale: 94,4183 Androne: 98,7875 50% scale: 102,8676 50% scale altezza: 90,5478 Ascensore: 90,5478 Autoclave: 94,4183

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl = 73,7 Kwmq anno - classe C

**Note Indice di prestazione energetica:** L' Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dalla sottoscritta ed inviato via PEC al Catasto Energetico Regionale, vedi allegato n° 66.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. n° 38) Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94), allegato n° 35. Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

Numero pratica: art. 9 L. 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Chiusura di un balcone con chiusura precaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/2011 al n. di prot. 62506

NOTE: Istanza presentata dal promissario acquirente, con firma anche del titolare dell' OMISSIS, Buttà Salvatore. Vedi allegato n° 65.

**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, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 3.500,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

E' stata riscontrato un lieve spostamento del tramezzo di separazione tra la cucina e l' ingresso, ma tale modifica si ritiene insignificante.

Nella planimetria catastale è stato riportato correttamente

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
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 **A17**

E' sito al primo piano di un fabbricato in c.a. a cinque elevazioni fuori terra. L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, su un disimpegno su cui affacciano la cucina ed un ampio salone. La zona notte è costituita da una stanza matrimoniale, due stanzette singole, un wc principale ed un piccolo wc.

Dell' immobile fanno parte n° 5 balconi, di cui uno chiuso in pannelli opachi nella parte bassa e vetrate scorrevoli nella parte superiore. Tale balcone è in diretta comunicazione con la cucina, ed ha la funzione di ripostiglio e dispensa. vedi fotografie all. n° 63.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

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

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>condominiale</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La scala condominiale non corrisponde ai requisiti di aeroluminazione richieste dal Regolamento Edilizio comunale.
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Ascensore

tipologia: **idraulico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26,3 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls, via N.Bixio, 9
Note ascensori montacarichi	Numero di matricola 1251/16 attribuito dal Servizio Tecnico Impianti del Comune di Messina in data 15/11/2016
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da quattro vani oltre cucina doppio wc e ripostiglio nella veranda chiusa. La superficie lorda dell' immobile è di circa 102,00 mq oltre mq 43,82 di balconi, che saranno considerati per 1/3 della loro superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi	sup lorda di pavimento	43,00	0,33	14,19
abitazione	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		<b>145,00</b>		<b>116,19</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Accessori**

A17

1. Posto auto

Valore a corpo: **€ 0**

Note: parcheggio minimo previsto per legge, della sua esistenza si tiene conto nella determinazione del valore al mq dell' appartamento.

A17

2. Posto auto

Valore a corpo: **€ 6000**

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

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica comparativa)
- Stima per capitalizzazione del reddito

**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: Casa In immobiliare

Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2016, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per edilizia residenziale sono compresi tra € 1.150,00 ed € 1.700,00

;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del 07/09/2012 del notaio P. Restuccia per l'immobile sito al secondo piano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **A17. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso Posto auto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.047,00, 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>
balconi	14,19	€ 1.300,00	€ 18.447,00
abitazione	102,00	€ 1.300,00	€ 132.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 150.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.047,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 142.857,14
Valore corpo			€ 147.968,05
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 153.968,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.968,05

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A17	Abitazione di tipo	116,19	€ 153.968,05	€ 153.968,05

		civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso Posto auto			
--	--	--	--	--	--

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stir**

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% )	€ 23.095,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.873,05
---	--------------

**Lotto: 018 - Appartamento in via Calispera**

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: A18.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 27, indirizzo via Calispera snc, piano 3, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 86 mq, rendita € 255,65

Derivante da: variazione catastale in ampliamento, effettuata dal CTU per la chiusura di una veranda, con prot. ME0080317 del 25/05/2017 ampliamento del 23/05/2017, in atti dal 25/05/2017, vedi variazione, allegato n° 67 e visura e planimetria aggiornate, all. n° 68.

Confini: E' sito al terzo piano del fabbricato, con orientamento sud-ovest, lato strada pubblica, confina da tre lati con corte condominiale, da un lato con scala condominiale e con altro appartamento. E' costituito da 3 vani oltre angolo cottura, wc e n° 4 balconi, di cui uno chiuso come ripostiglio.

Note: ex sub 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente la chiusura a vetri di un balcone, in adiacenza alla scala condominiale, adibita a ripostiglio di pertinenza dell' abitazione, che non risulta nella planimetria depositata al catasto

Regolarizzabili mediante: è stata presentata pratica docfa per ampliamento  
Descrizione delle opere da sanare: Chiusura in pannelli opachi, per la parte bassa e vetrate scorrevoli, per la parte alta. La superficie è di circa 7,00 mq  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L' immobile era censito al fg 144 part. 1544 sub 15. E' stata presentata pratica docfa prot. ME0080317 del 25/05/2017 per la chiusura di una veranda ed ha acquisito il sub 27

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi),sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 07/11/2008 non registrato

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: vedi preliminare, all. n° 71. E' in corso domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica n. 2652/2014 del Tribunale di Messina del 28/01/2014, promossa dal signor OMISSIS contro l'O-MISSIS costruzioni.

## 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 05/02/2014 ai nn. 2491/1920;

#### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 426

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Generale: 88,2857 Androne: 92,3712 50% scale: 96,1863 50% scale altezza: 99,2970 Ascensore: 99,2970 Autoclave: 88,2857

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl = 48,9 Kwmq anno - classe C

**Note Indice di prestazione energetica:** L' Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dalla sottoscritta ed inviato via PEC al Catasto Energetico Regionale (Allegato n° 72)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri connessi non pagati. In tal caso la Ditta non ha versato oneri connessi per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

Numero pratica: art. 9 L. 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Chiusura di un balcone con chiusura precaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/03/2011 al n. di prot. 67342

NOTE: Istanza presentata dal promissario acquirente, con firma anche del titolare dell' OMISSIS, Buttà Salvatore, all. n° 70.

### 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, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 2.500,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell'immobile.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
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 **A18**

E' sito al terzo piano di un fabbricato in c.a. a cinque elevazioni fuori terra. L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, è costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale, una stanzetta singola, un wc. Dell'immobile fanno parte n° 4 balconi, di cui uno chiuso in pannelli opachi nella parte bassa e vetrate scorrevoli nella parte superiore (foto n° ). Tale balcone è in diretta comunicazione con l'appartamento, ed ha la funzione di ripostiglio.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,40**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

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

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è di recente costruzione e si presenta in buone condizioni di manutenzione, vedi fotografie, all. n° 69.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>condominiale</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La scala condominiale non corrisponde ai requisiti di aeroluminazione richieste dal Regolamento Edilizio comunale.
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>



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

**Impianti:**

Ascensore

tipologia: **idraulico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26,3 Kw

Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls, via N.Bixio, 9
Note ascensori montacarichi	Numero di matricola 1251/16 attribuito dal Servizio Tecnico Impianti del Comune di Messina in data 15/11/2016
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da tre vani oltre angolo cottura, wc e ripostiglio nella veranda chiusa. La superficie lorda dell' immobile è di circa 72,00 mq oltre mq 40,00 di balconi, che saranno considerati per 1/3 della loro superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi	sup lorda di pavimento	39,40	0,33	13,00
abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		<b>111,40</b>		<b>85,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Accessori**

A18

1. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: parcheggio minimo previsto per legge, della sua esistenza si tiene conto nella determinazione del valore al mq dell' appartamento.

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

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica comparativa)
- Stima per capitalizzazione del reddito

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, Il semestre 2016, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per edilizia residenziale sono compresi tra € 1.150,00 ed € 1.700,00  
;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del 07/09/2012 del notaio P. Restuccia per l'immobile sito al secondo piano.

**8.3 Valutazione corpi:****A18. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 110.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.752,70, 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>
balconi	13,00	€ 1.350,00	€ 17.550,00
abitazione	72,00	€ 1.350,00	€ 97.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 110.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.752,70
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 114.285,71
Valore corpo			€ 113.012,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.012,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.012,80

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A18	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	85,00	€ 113.012,80	€ 113.012,80

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stir**

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% ) € 16.950,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.062,80

**Lotto: 019 - Appartamento in via Calispera**

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: A19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 16, indirizzo via Calispera snc, piano 3, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie 66 mq, rendita € 209,17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura e planimetria, all. n° 73.

Confini: E' sito al terzo piano del fabbricato, con orientamento sud-est, lato cortile interno, confina da un lato con corte condominiale, con l'androne condominiale e con altri due appartamenti E' costituito da 2 vani oltre angolo cottura, stanzino, wc e balcone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/06/2015 registrato per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile

Registrato a Messina il 09/06/2015 ai nn.2251

Tipologia contratto: 18 mesi + 18 mesi, scadenza 05/06/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: E' stato effettuato preliminare di compravendita tra OMISSIS costruzioni e la signora OMISSIS, in data 13/10/2008 (allegato n° 65), la quale ha concesso l'immobile in affitto al signor OMISSIS. Nonostante le richieste (PEC del 18/04/2017 e del 23/05/2017 al legale della signora OMISSIS) non è stata fornita copia del contratto d'affitto. E' in corso domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica n. 22447/2013 del Tribunale di Messina del 22/07/2013, promossa dalla signora OMISSIS contro l'OMISSIS costruzioni.

**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:**

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 29/07/2013 ai nn. 19433/15295;

**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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 372

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Generale: 75,1064 Androne: 78,5820 50% scale: 81,8276 50% scale altezza: 85,3115 Ascensore: 85,3115 Autoclave: 75,1064

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl = 42,2 Kwmq anno - classe B

**Note Indice di prestazione energetica:** L' Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dalla sottoscritta ed inviato via PEC al Catasto Energetico Regionale, (Allegato n° 76)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso la Ditta non ha versato oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 2.000,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A19**

E' sito al terzo piano di un fabbricato in c.a. a cinque elevazioni fuori terra. L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, è costituito da soggiorno con angolo cottura, una stanza matrimoniale, uno stanzino ed un wc . E' presente un balcone sul fronte posteriore del fabbricato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,50**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

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

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione e si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedi fotografie, all. n° 74).

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>condominiale</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La scala condominiale non corrisponde ai requisiti di aeroluminazione richieste dal Regolamento Edilizio comunale.
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Ascensore	tipologia: <b>idraulico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> re-capito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26,3 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls, via N.Bixio, 9
Note ascensori montacarichi	Numero di matricola 1251/16 attribuito dal Servizio Tecnico Impianti del Comune di Messina in data 15/11/2016
Esistenza carri ponte	NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Immobile costituito da due vani oltre angolo cottura, wc e stanzino. La superficie lorda dell' immobile è di circa 63,00 mq oltre a mq 7,50 di balcone, che sarà considerato per 1/3 della sua superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi	sup lorda di pavimento	7,50	0,33	2,48
abitazione	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		<b>71,50</b>		<b>66,48</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Accessori**

A19

1. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: parcheggio minimo previsto per legge, della sua esistenza si tiene conto nella determinazione del valore al mq dell' appartamento.

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

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili similari (stima sintetica comparativa)
- Stima per capitalizzazione del reddito

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2016, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per edilizia residenziale sono compresi tra € 1.150,00 ed € 1.700,00

;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del 07/09/2012 del notaio P. Restuccia per l' immobile sito al secondo piano.

**8.3 Valutazione corpi:****A19. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 90.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.741,25, 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>
balconi	2,48	€ 1.350,00	€ 3.348,00
abitazione	64,00	€ 1.350,00	€ 86.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 90.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.741,25
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 100.000,00
Valore corpo			€ 93.247,08
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.247,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.247,08

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A19	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	66,48	€ 93.247,08	€ 93.247,08

**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% ) € 13.987,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.260,08

## **Lotto: 020 - Appartamento in via Calispera**

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: A20.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 28, indirizzo via Calispera snc, piano 3, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 87 mq, rendita € 255,65

Derivante da: ampliamento del 23/05/2017, in atti dal 25/05/2017, vedi variazione catastale all. n° 77 e visura e planimetria aggiornate, all. n° 28.

Confini: E' sito al terzo piano del fabbricato, con orientamento nord-est, lato corte interna, confina da tre lati con corte condominiale, da un lato con scala condominiale e con altro appartamento. E' costituito da 3 vani oltre cucina, doppio wc e n° 3 balconi, di cui uno chiuso come ripostiglio.

Note: ex sub 17

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente la chiusura a vetri di un balcone, in adiacenza alla scala condominiale, adibita a ripostiglio di pertinenza dell' abitazione, che non risulta nella planimetria depositata al catasto

Regolarizzabili mediante: è stata presentata pratica docfa per ampliamento

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura in pannelli opachi, per la parte bassa e vetrate scorrevoli, per la parte alta. La superficie è di circa 7,00 mq

Note: E' stata presentata pratica docfa di aggiornamento catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L' immobile era censito al fg 144 part. 1544 sub 17. E' stata presentata pratica docfa prot. ME0080329 del 25/05/2017 per la chiusura di una veranda ed ha acquisito il sub 28

### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 04/08/2008 registrato

Registrato a Messina il 26/02/2015 ai nn.385

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: vedi preliminare registrato, all. n° 81.

### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 314.980,00 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 02/12/2015 ai nn. 30005/3434

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 426

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Generale: 87,6167 Androne: 91,6712 50% scale: 95,4575 50% scale altezza: 98,7108 Ascensore: 98,7108 Autoclave: 87,6167

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl = 88,4 Kwmq anno - classe C

**Note Indice di prestazione energetica:** L' Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dalla sottoscritta ed inviato via PEC al Catasto Energetico Regionale (Allegato n° 80)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso la Ditta non ha versato oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata presentata la comunicazione ai sensi dell' art. 9 L.47/85 al Dipartimento Attività Edilizia per la chiusura del balcone e lieve difformità alla tramezzatura interna

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - chiusura del balcone con struttura precaria - lievi differenze alla tramezzatura interna (parete cucina) ed alla destinazione di alcuni ambienti

Sanzione: € 1.000,00

versamento oneri chiusura balcone(art. 20 L.R. 4/2003): € 175,00

diritti comunali: € 35,00

spese tecniche, IVA, C.N., ecc.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.210,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 2.500,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
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 A20**

E' sito al terzo piano di un fabbricato in c.a. a cinque elevazioni fuori terra. L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, è costituito da soggiorno, cucina, una stanza matrimoniale, una stanzetta singola, due wc . Dell' immobile fanno parte n° 3 balconi, di cui uno chiuso in pannelli opachi nella parte bassa e vetrate scorrevoli nella parte superiore (foto n° ). Tale balcone è in diretta comunicazione con l'appartamento, ed ha la funzione di ripostiglio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

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

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, ma presenta alcuni difetti esecutivi che generano la presenza di infiltrazioni ed umidità all' interno di alcuni vani, in particolare in prossimità delle aperture, inoltre si manifestano tracce di umidità lungo il perimetro esterno del fabbricato, in corrispondenza dei balconi, dovute ad un difetto di pendenza ed impermeabilizzazione degli stessi. Si notano i segni di interventi di ripristino delle pareti esterne, rigonfiamenti e lesioni dello strato di finitura della facciata esterna e difetti dell' impermeabilizzazione del balcone, lato prospetto principale, vedi fotografie, all. n° 79.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>condominiale</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La scala condominiale non corrisponde ai requisiti di aeroluminazione richieste dal Regolamento Edilizio comunale.
Solai	tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>

#### **Impianti:**

Ascensore	tipologia: <b>idraulico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
-----------	--

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-  
capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buo-  
na** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti  
normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di dis-  
tribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conform-  
ità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di dis-  
tribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in al-  
luminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle  
vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26,3 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls, via N.Bixio, 9
Note ascensori montacarichi	Numero di matricola 1251/16 attribuito dal Servizio Tecnico Impianti del Comune di Messina in data

	15/11/2016
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da tre vani oltre angolo cottura, wc e ripostiglio nella veranda chiusa. La superficie lorda dell' immobile è di circa 72,00 mq oltre mq 33,40 di balconi, che saranno considerati per 1/3 della loro superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi	sup lorda di pavimento	33,00	0,33	10,89
abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		<b>105,00</b>		<b>82,89</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Accessori**

A20

1. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: parcheggio minimo previsto per legge, della sua esistenza si tiene conto nella determinazione del valore al mq dell' appartamento.

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

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica comparativa)
- Stima per capitalizzazione del reddito

**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: Casa In immobiliare

Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2016, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per edilizia residenziale sono compresi tra € 1.150,00 ed € 1.700,00

;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del 07/09/2012 del notaio P. Restuccia per l'immobile sito al secondo piano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A20. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 110.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.901,50, 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>
balconi	10,89	€ 1.350,00	€ 14.701,50
abitazione	72,00	€ 1.350,00	€ 97.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 110.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.901,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 114.285,71
Valore corpo			€ 112.062,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.062,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.062,40

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A20	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	82,89	€ 112.062,40	€ 112.062,40

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (

€ 16.809,00

min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.210,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.043,40

**Lotto: 021 - Lastrico solare in via Calispera**

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: A21.

Lastrico solare [L] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 20, indirizzo via Calispera snc, piano 5, comune MESSINA, categoria lastrico solare, consistenza 155 mqDerivante da: variazione del 22/09/2009 prot. ME0313323 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA vedi visura ed elaborato planimetrico, all. n° 84Confini: E' sito sul lato anteriore del fabbricato, lato strada, con accesso dal corpo scala condominiale, confina da tre lati con corte condominiale, da un lato con corpo scala ed altro lastrico solare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di

San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 24/11/2008 non registrato

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: I signori OMISSIS hanno firmato un preliminare di compravendita in data 24/11/2008 per un immobile al quarto piano (sub 24) e per il lastrico solare soprastante. gli immobili gli sono stati consegnati in 21/06/2010 (vedi allegato n° 83). E' in corso procedimento legale per esecuzione specifica, con atto di citazione del 13/08/2013

### 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:

- Descrizione onere: Atto di vincolo a parcheggio; A rogito di notaio Gaetano Parisi in data 13/02/2007 ai nn. 14362; Iscritto/trascritto a Messina in data 02/03/2007 ai nn. 9307/5753;

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscrit-

to/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** nelle tabelle millesimali del condominio, che si autogestisce, il lastrico so-  
lare è considerato pertinenza dell' appartamento sottostante

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a  
rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn.  
OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto  
di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in  
data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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



Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso la Ditta non ha versato oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Lastrico solare [L]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa 2000 €, oltre spese tecniche per il disbrigo della pratica.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Lastrico solare [L]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sul lastrico solare è possibile chiudere il 10% per locali tecnici. E' possibile anche la realizzazione di

	un giardino d' inverno per una superficie totale del 20%, comprensivo anche degli altri locali. E' possibile anche la realizzazione di un sottotetto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **A21**

Lastrico solare alla quinta elevazione fuori terra, con una buona veduta panoramica ed con accesso dal corpo scala condominiale.

In seguito ad infiltrazioni verificatisi negli appartamenti sottostanti, il pavimento è ricoperto di guaina impermeabilizzante.

Presenta in corrispondenza di un balcone, una chiusura precaria a vetri, e sulla parete del vano scala si individua la predisposizione per impianto elettrico ed idraulico ed un punto scarico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: quinto

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, ma la terrazza presentava difetti di esecuzione nell' impermeabilizzazione originaria, tanto che si individuano le tracce di interventi di ripristino, che,

potrebbero non aver risolto definitivamente il problema (vedi fotografie allegate, all. n° 85).

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **scarse**

Note: strato di guaina impermeabilizzante

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Note: predisposizione

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da normalizzare**

Note: predisposizione

**Impianti (conformità e certificazioni)****Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Lastrico solare alla quinta elevazione fuori terra, della superficie di 155 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
lastrico solare	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
lastrico solare	sup lorda di pavimento	130,00	0,10	13,00
		<b>155,00</b>		<b>19,25</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per gli immobili residenziali sono compresi tra € 1150,00 ed € 1700,00.

per i lastrici solari si considera un valore pari al 25% del valore al mq dell' immobile sottostante, per i primi 25 mq, l' eccedenza va calcolata al 10%

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A21. Lastrico solare [L]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.025,00.

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lastrico solare	6,25	€ 1.300,00	€ 8.125,00
lastrico solare	13,00	€ 1.300,00	€ 16.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.025,00
Valore corpo			€ 25.012,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.012,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.012,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A21	Lastrico solare [L]	19,25	€ 25.012,50	€ 25.012,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 3.750,00

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: € 21.262,50

### **Lotto: 022 - Lastrico solare in via Calispera**

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: A22.**

**Lastrico solare [L] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 21, indirizzo via Calispera snc, piano 5, comune MESSINA, categoria lastrico solare, consistenza 155 mq

Derivante da: variazione del 22/09/2009 prot. ME0313323 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA vedi visura ed elaborato planimetrico, all. n° 85

Confini: E' sito sul lato interno del fabbricato, con accesso dal corpo scala condominiale, confina da tre lati con corte condominiale, da un lato con corpo scala ed altro lastrico solare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 01/07/2013 ai nn. 16640/13022;

##### 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:

- Descrizione onere: Atto di vincolo a parcheggio; A rogito di notaio Gaetano Parisi in data 13/02/2007 ai nn. 14362; Iscritto/trascritto a Messina in data 02/03/2007 ai nn. 9307/5753;

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** nelle tabelle millesimali del condominio, che si autogestisce, il lastrico solare è considerato pertinenza dell' appartamento sottostante

**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:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso la Ditta non ha versato oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l'atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Lastrico solare [L]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 2.000,00, oltre spese tecniche per il disbrigo della pratica.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Lastrico solare [L]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sul lastrico solare è possibile chiudere il 10% per locali tecnici. E' possibile anche la realizzazione di un giardino d' inverno per una superficie totale del 20%, comprensivo anche degli altri locali. E' possibile anche la realizzazione di un sottotetto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **A22**

Lastrico solare alla quinta elevazione fuori terra, con una buona veduta panoramica ed con accesso dal corpo scala condominiale.

In seguito ad infiltrazioni verificatisi negli appartamenti sottostanti, il pavimento è ricoperto di guaina impermeabilizzante.

Presenta in corrispondenza di un balcone, una chiusura precaria a vetri, con piastrellatura ed impianti che fanno presupporre la predisposizione per un angolo cottura. Sulla parete del vano scala si individua impianto elettrico, citofono ed una presa tv (vedi fotografie, all. n° 86).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: quinto

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione, ma la terrazza presentava difetti di esecuzione nell' impermeabilizzazione originaria, tanto che si individuano le tracce di interventi di ripristino, che, potrebbero non aver risolto definitivamente il problema.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: strato di guaina impermeabilizzante
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: predisposizione
-----------	--

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **da normalizzare**

Note: predisposizione

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls
Esistenza carri ponte	NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lastrico solare alla quinta elevazione fuori terra, della superficie di 155 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
lastrico solare	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
lastrico solare	sup lorda di pavimento	130,00	0,10	13,00
		<b>155,00</b>		<b>19,25</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

### 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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per gli immobili residenziali sono compresi tra € 1150,00 ed € 1700,00.

Per i lastrici solari si considera un valore pari al 25% del valore al mq dell' immobile sottostante, per i primi 25 mq, l' eccedenza va calcolata al 10%

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A22. Lastrico solare [L]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.025,00.

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto al 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,

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lastrico solare	6,25	€ 1.300,00	€ 8.125,00
lastrico solare	13,00	€ 1.300,00	€ 16.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.025,00
Valore corpo			€ 25.012,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.012,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.012,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A22	Lastrico solare [L]	19,25	€ 25.012,50	€ 25.012,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.751,00
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:

€ 21.261,50

### **Lotto: 023 - Appartamento in via Calispera**

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: A23.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 22, indirizzo via Calispera snc, piano 1, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, superficie 113 mq, rendita € 348,61

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, vedi visura e planimetria all. n° 95)

Confini: E' sito al primo piano del fabbricato, con orientamento nord-est, lato interno, confina da tre lati con corte condominiale, da un lato con scala condominiale e con altro appartamento. E' costituito da 4 vani oltre cucina, doppio wc e n° 4 balconi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 10/10/2008 non registrato per l'importo di euro 130,00

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Vedi preliminare, all. n° 93. La signora OMISSIS ha in corso procedimento legale per esecuzione specifica n° 1946 del 08/04/2016

**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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 113.179,00

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 314.980,00 ; Iscritto/trascritto a Messina in data 02/12/2015 ai nn. 30005/3434

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 450

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Generale: 93,7493 Androne: 98,0875 50% scale: 102,1388 50% scale altezza: 89,9616 Ascensore: 89,9616 Autoclave: 93,7493

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl = 80,0 Kwmq anno - classe C

**Note Indice di prestazione energetica:** L' Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dalla sottoscritta ed inviato via PEC al Catasto Energetico Regionale (all. n° 94)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera,

vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso la Ditta non ha versato oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 3.500,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell' immobile.

E' stata riscontrato un lieve spostamento del tramezzo di separazione tra la cucina e l' ingresso, ma tale modifica si ritiene insignificante.

Nella planimetria catastale è stato riportato correttamente

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq

Altezza massima ammessa:	14,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A23**

E' sito al primo piano di un fabbricato in c.a. a cinque elevazioni fuori terra. L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale, su un disimpegno su cui affacciano la cucina ed un ampio salone. La zona notte è costituita da una stanza matrimoniale, due stanzette singole, un wc principale ed un piccolo wc.

Dell'immobile fanno parte n° 4 balconi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

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

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è di recente costruzione e si presenta in buone condizioni di manutenzione, vedi fotografie, all. n° 92.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

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

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

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

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



Note: La scala condominiale non corrisponde ai requisiti di aeroluminazione richieste dal Regolamento Edilizio comunale.

Solai  
tipologia: **solai 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** condizioni: **buone**

Note: gli infissi esterni sono provvisti di grate di protezione

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

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

#### Impianti:

Ascensore  
tipologia: **idraulico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico  
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura  
tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas  
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Termico  
tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26,3 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls, via N.Bixio, 9
Note ascensori montacarichi	Numero di matricola 1251/16 attribuito dal Servizio Tecnico Impianti del Comune di Messina in data 15/11/2016
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da quattro vani oltre cucina doppio wc e ripostiglio nella veranda chiusa. La superficie lorda dell' immobile è di circa 102,00 mq oltre a mq 43,82 di balconi, che saranno considerati per 1/3 della loro superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi	sup lorda di pavimento	35,00	0,33	11,55
abitazione	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		<b>137,00</b>		<b>113,55</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Accessori**

A23

1. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: parcheggio minimo previsto per legge, della sua esistenza si tiene conto nella determinazione del valore al mq dell' appartamento.

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

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica comparativa)
- Stima per capitalizzazione del reddito

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2016, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per edilizia residenziale sono compresi tra € 1.150,00 ed € 1.700,00  
;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del 07/09/2012 del notaio P. Restuccia per l' immobile sito al secondo piano.

**8.3 Valutazione corpi:****A23. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.615,00, 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>
balconi	11,55	€ 1.300,00	€ 15.015,00
abitazione	102,00	€ 1.300,00	€ 132.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 150.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.615,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 142.857,14
Valore corpo			€ 146.824,05
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.824,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.824,05

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A23	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	113,55	€ 146.824,05	€ 146.824,05

**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% )	€ 22.087,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 124.736,10</b>
---	---------------------

**Lotto: 024 - Appartamento in via Calispera**

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: A24.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 29, indirizzo via Calispera snc, piano 4, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie 120 mq, rendita € 325,37

Derivante da: via Calispera snc, piano 4; ampliamento del 23/05/2017, prot. 80331, in atti dal 25/05/2017, all. n° 87, e visura e planimetria aggiornate, all. n° 91

Confini: E' sito al quarto piano del fabbricato, con orientamento sud-ovest, lato strada pubblica, confina da tre lati con corte condominiale, da un lato con scala condominiale e con altro appartamento. E' costituito da 4 vani oltre cucina, doppio wc e n° 4 balconi, di cui uno chiuso come ripostiglio.

Note: ex sub 24

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente la chiusura a vetri di un balcone, in adiacenza alla scala condominiale, adibita a ripostiglio di pertinenza dell' abitazione, che non risulta nella planimetria depositata al catasto

Regolarizzabili mediante: è stata presentata pratica docfa per ampliamento

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura in pannelli opachi, per la parte bassa e vetrate scorrevoli, per la parte alta. La superficie è di circa 7,00 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L' immobile era censito al fg 144 part. 1544 sub 24. E' stata presentata pratica docfa prot. ME0080331 del 25/05/2017 per la chiusura di una veranda ed ha acquisito il sub 29

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi),sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 24/11/2008 non registrato

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: L' immobile è stato consegnato ai signori OMISSIS in data 21/06/2010 dal dott. OMISSIS,

rappresentante dell' OMISSIS Costruzioni. E' in corso procedimento legale per esecuzione specifica, con atto di citazione del 13/08/2013

#### **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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008 ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 113.179,00

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 648

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Generale: 132,7817 Androne: 138,9262 50% scale: 144,6642 50% scale altezza: 156,8409 Ascensore: 156,8409 Autoclave: 132,7817

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** - EP gl = 99,7 Kwmq anno - classe D

**Note Indice di prestazione energetica:** L' Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dalla sottoscritta ed inviato via PEC al Catasto Energetico Regionale (Allegato n° 90)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal caso l' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017, all. n° 38. Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l'atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

Numero pratica: art. 9 L. 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: Chiusura di un balcone con chiusura precaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/2011 al n. di prot. 67147

NOTE: Istanza presentata dal promissario acquirente, con firma anche del titolare dell'OMISSIS, Buttà Salvatore, vedi allegato n° 89.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - I balconi, lato sud e lato ovest, nel progetto si presentano separati, in realtà costituiscono un unico balcone ad L, realizzando un ampliamento di balcone di circa ml 1,60 x 3,20. - Lievi modifiche alla tramezzatura interna - spostamento del portone d'ingresso dal disimpegno al soggiorno.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: spostamento tramezzo tra la cucina ed il disimpegno, spostamento della porta della cucina, spostamento del portone d'accesso, dal disimpegno al soggiorno, parte di balcone realizzata in più

CILA in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 3.500,00 oltre competenze tecniche per il disbrigo della pratica.

L'agibilità non è essenziale per la compravendita di un immobile, ma la sua assenza rappresenta un deprezzamento. Di tale deprezzamento si è tenuto conto nella determinazione del valore al mq dell'immobile.

E' stata riscontrato un lieve spostamento del tramezzo di separazione tra la cucina e l'ingresso, e lo ma tale modifica si ritiene insignificante.

Nella planimetria catastale è stato riportato correttamente

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

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



Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
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 **A24**

E' sito alla quinta elevazione di un fabbricato in c.a. a cinque elevazioni fuori terra, la copertura è a terrazza praticabile, in possesso agli stessi. L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, su un disimpegno su cui affacciano la cucina ed un ampio salone. La zona notte è costituita da una stanza matrimoniale, due stanzette singole, un wc principale ed un piccolo wc.

Dell' immobile fanno parte n° 5 balconi, di cui uno chiuso in pannelli opachi nella parte bassa e vetrate scorrevoli nella parte superiore. Tale balcone è in diretta comunicazione con la cucina, ed ha la funzione di ripostiglio e dispensa.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,70**

E' posto al piano: quarto (quinta elev. f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

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

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione e si presenta in buone condizioni di

manutenzione.

In prossimità delle aperture si riscontrano evidenti segni di umidità dovute ad un'errata collocazione degli infissi e delle soglie e ad un'errata pendenza delle verande che convoglia le precipitazioni atmosferiche verso l'interno, anziché scaricarle all'esterno. Vedi fotografie, all. n° 88.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>condominiale</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La scala condominiale non corrisponde ai requisiti di aeroluminazione richieste dal Regolamento Edilizio comunale.
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Ascensore	tipologia: <b>idraulico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-capito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26,3 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls, via N.Bixio, 9
Note ascensori montacarichi	Numero di matricola 1251/16 attribuito dal Servizio Tecnico Impianti del Comune di Messina in data 15/11/2016
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da quattro vani oltre cucina doppio wc e ripostiglio nella veranda chiusa. La superficie lorda dell' immobile è di circa 102,00 mq oltre oltre mq 48,00 di balconi, che saranno considerati per 1/3 della loro superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi	sup lorda di pavimento	46,70	0,33	15,41
abitazione	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		<b>148,70</b>		<b>117,41</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Accessori**

A24

1. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: parcheggio minimo previsto per legge, della sua esistenza si tiene conto nella determinazione del valore al mq dell' appartamento.

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

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili similari (stima sintetica comparativa)
- Stima per capitalizzazione del reddito

**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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2016, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i para-

metri per edilizia residenziale sono compresi tra € 1.150,00 ed € 1.700,00

;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del 07/09/2012 del notaio P. Restuccia per l'immobile sito al secondo piano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A24. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 160.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.504,85, 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>
balconi	15,41	€ 1.350,00	€ 20.803,50
abitazione	102,00	€ 1.350,00	€ 137.700,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 160.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.504,85
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 157.142,86
Valore corpo			€ 158.549,24
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.549,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.549,24

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A24	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	117,41	€ 158.549,24	€ 158.549,24

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. (min.15% ) € 23.782,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.267,24

### **Lotto: 025 - Appartamento in via Calispera**

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: A25.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: vill. Contesse, via Calispera, cpl. EOS**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS .... con sede in MESSINA, foglio 144, particella 1544, subalterno 30, indirizzo via Calispera snc, piano 4, comune MESSINA, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie 119 mq, rendita € 325,37

Derivante da: variazione catastale in ampliamento, effettuata dal CTU per la chiusura di una veranda via Calispera snc, piano 4; ampliamento del 23/05/2017, prot. 80345, in atti dal 25/05/2017, all. n° 87, e visura e planimetria aggiornate, all. n° 96

Confini: E' sito al quarto piano del fabbricato, con orientamento nord-est, lato interno, confina da tre lati con corte condominiale, da un lato con scala condominiale e con altro appartamento. E' costituito da 4 vani oltre cucina, doppio wc e n° 4 balconi, di cui uno chiuso come ripostiglio.

Note: ex sub 25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente la chiusura a vetri di un balcone, in adiacenza alla scala condominiale, adibita a ripostiglio di pertinenza dell'abitazione, che non risulta nella planimetria depositata al catasto

Regolarizzabili mediante: è stata presentata pratica docfa per ampliamento

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura in pannelli opachi, per la parte bassa e vetrate scorrevoli, per la parte alta. La superficie è di circa 7,00 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile era censito al fg 144 part. 1544 sub 25. E' stata presentata pratica docfa prot. ME0080345 del 25/05/2017 per la chiusura di una veranda ed ha acquisito il sub 30

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area semiperiferica sita a circa 4,5 km a sud dal centro di Messina. La via Calispera è una parallela alla SS. 114 (oggi via A.Celi), sulla quale sorgono numerose attività commerciali ed artigianali. Si

trova in prossimità del villaggio UNRRA, zona di edilizia economica e popolare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Istituto comprensivo Salvo D'Acquisto (buona), Parrocchia Madonna della Pace (buona), Ufficio Postale, Farmacia, centro commerciale (buono), svincolo autostradale di San Filippo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea 250,00 m, metroferrovia 400,00 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 17/11/2008 non registrato

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: L' Appartamento si presenta privo di arredi e non utilizzato. Vedi preliminare, all. n° 98. E' in corso procedimento legale per esecuzione specifica, con atto di citazione del 25/06/2013, per l' appartamento, il lastrico solare soprastante e due box a piano terra.

### 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:

- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 01/07/2013 ai nn. 16640/13022;

##### 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00 ; A rogito di Notar Parisi Gaetano in data 16/10/2008 ai nn. 16062/6884; Iscritto/trascritto a Messina in data 17/10/2008

ai nn. 39240/7192

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;  
 Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 113.179,00

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Messina in data 14/09/2016 ai nn. 23742/18433;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 648

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Il complesso EOS, abitato in gran parte da promissari acquirenti, costituisce un'organizzazione condominiale autogestita, che con l'ausilio di un fondo cassa, si divide le spese condominiali, secondo tabelle millesimali piuttosto dettagliate. Tale immobile, secondo quanto dichiarato dagli altri condomini, al momento, non contribuisce alle spese.

**Millesimi di proprietà:** Generale: 132,2242 Androne: 138,3429 50% scale: 144,0568 50% scale altezza: 156,3524 Ascensore: 156,3524 Autoclave: 132,2242

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** - EP gl = 87,3 Kwmq anno - classe D

**Note Indice di prestazione energetica:** L' Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dalla sottoscritta ed inviato via PEC al Catasto Energetico Regionale (allegato n° 100)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/1981 al 29/05/2006 . In forza di atto di donazione - a



rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: inizio lavori ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Inizio lavori con perizia giurata in data 25/07/2007

Per lavori: Costruzione di un edificio per civile abitazione a 5 elevazioni f.t. e sottotetto in c.da Calispera, vill. Contesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2007 al n. di prot. 2/0071

NOTE: La Concessione Edilizia non è stata mai rilasciata, però, trascorsi 180 gg dall' inizio lavori, l' art. 2 è considerato valido a tutti gli effetti ed il fabbricato è regolare. Il Comune può richiedere solo eventuali oneri concessori non pagati. In tal casol' Amministrazione richiede oneri concessori per un totale di € 33.209,26 (come da attestazione del Dipartimento Edilizia Privata del 08/05/2017 (all. n° 38). Non è stata mai richiesta l' agibilità, e la stessa è rilasciabile solo dopo il pagamento degli oneri.

Numero pratica: D.I.A. prot. 89916 del 09/04/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato in c.da Calispera

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/04/2010 al n. di prot. 89916

NOTE: la pratica è stata verificata con esito positivo a condizione che si ottenga l' atto ricognitivo sul provvedimento autoassentito (art. 2 L.R. 17/94). Considerato il tempo trascorso, la pratica è regolare.

Numero pratica: art. 9 L. 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Chiusura di un balcone con chiusura precaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/2011 al n. di prot. 67414

NOTE: Istanza presentata dal promissario acquirente, con firma anche del titolare dell' OMISSIS, Buttà Salvatore, all. n° 99.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - I balconi, lato sud e lato ovest, nel progetto si presentano separati, in realtà costituiscono un unico balcone ad L, realizzando un ampliamento di balcone di circa ml 1,60 x 3,20. - Lievi modifiche alla tramezzatura interna

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica autorizzativa in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: spostamento tramezzo tra la cucina ed il disimpegno, parte di balcone realizzata in più

CILA in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Secondo quanto dichiarato dal Dipartimento urbanistica, non risultano versati oneri per un importo complessivo di € 33.209,26

Il fabbricato è urbanisticamente regolare, ma per concludere la pratica ed arrivare al rilascio del certificato di agibilità occorre procedere al pagamento degli oneri concessori.

Tale regolarizzazione può avvenire anche per un singolo immobile, versando la quota di propria pertinenza, che per tale immobile ammonta a circa € 3.500,00.

E' stata riscontrato un lieve spostamento del tramezzo di separazione tra la cucina e l' ingresso, e lo ma tale modifica si ritiene insignificante.

Nella planimetria catastale è stato riportato correttamente

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4b
Norme tecniche di attuazione:	Zona di completamento - Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione, notevolmente differenziate hmax: ml 14,50 con 4 piani fuori terra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	14,50 ml
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 **A25**

E' sito alla quinta elevazione di un fabbricato in c.a. a cinque elevazioni fuori terra, la copertura è a terrazza praticabile, in possesso agli stessi.

L' accesso all' appartamento avviene dal corpo scala condominiale, su un disimpegno su cui affacciano la cucina ed un ampio salone. La zona notte è costituita da una stanza matrimoniale, due stanzette singole, un wc principale ed un piccolo wc.

Dell' immobile fanno parte n° 4 balconi, di cui uno chiuso in pannelli opachi nella parte bassa e vetrate scorrevoli nella parte superiore. Tale balcone è in diretta comunicazione con la cucina, ed ha la funzione di ripostiglio e dispensa. vedi fotografie, all. n° 97.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,70**

E' posto al piano: quarto (quinta elev. f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

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

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile è di recente costruzione e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

In prossimità delle aperture si riscontrano evidenti segni di umidità dovute ad un'errata collocazione degli infissi e delle soglie e ad un'errata pendenza delle verande che convoglia le precipitazioni atmosferiche verso l' interno, anziché scaricarle all' esterno.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>condominiale</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La scala condominiale non corrisponde ai requisiti di aeroluminazione richieste dal Regolamento Edilizio comunale.
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Ascensore tipologia: **idraulico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26,3 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Messinaascensori srls, via N.Bixio, 9
Note ascensori montacarichi	Numero di matricola 1251/16 attribuito dal Servizio Tecnico Impianti del Comune di Messina in data 15/11/2016
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Immobile costituito da quattro vani oltre cucina doppio wc e ripostiglio nella veranda chiusa. La superficie lorda dell' immobile è di circa 102,00 mq mq 48,00 di balconi, che saranno considerati per 1/3 della loro superficie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balconi	sup lorda di pavimento	46,70	0,33	15,41
abitazione	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		<b>148,70</b>		<b>117,41</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Accessori**

A25

1. Posto auto

Valore a corpo: € 0

Note: parcheggio minimo previsto per legge, della sua esistenza si tiene conto nella determinazione del valore al mq dell' appartamento.

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

- Metodo di comparazione tra valori di mercato di immobili simili (stima sintetica comparativa)
- Stima per capitalizzazione del reddito

## 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: Casa In immobiliare  
Tecnocasa

Osservatorio mercato immobiliare di Messina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2016, per zona semicentrale, microzona catastale n. 12 i parametri per edilizia residenziale sono compresi tra € 1.150,00 ed € 1.700,00

;

Altre fonti di informazione: Atto di compravendita del 07/09/2012 del notaio P. Restuccia per l'immobile sito al secondo piano.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A25. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 160.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.504,85, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Per la stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto al 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 rifinito 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. Inoltre è stata effettuata una 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>
balconi	15,41	€ 1.350,00	€ 20.803,50
abitazione	102,00	€ 1.350,00	€ 137.700,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 160.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.504,85
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 157.142,86
Valore corpo			€ 158.549,24
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.549,24

Valore complessivo diritto e quota

€ 158.549,24

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A25	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	117,41	€ 158.549,24	€ 158.549,24

**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% ) € 23.782,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.267,24

Data generazione:  
09-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Santa Ilardo**