

**Beni in Messina, Via Primo S. Licandro n.12, compl. "Concordia", pal. 4, scala B
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1/2 di un'abitazione ubicata al 4° piano di un fabbricato sito nel comune di Messina, Via Primo S. Licandro n.12, compl. "Concordia", pal. 4, scala B.

Identificata in catasto (**All. D.3**):

Unità immobiliare intestata a [REDACTED] foglio 102, mappale 433, subalterno 19, categoria A/2, classe 11, composta da vani 5, posta al piano 4, rendita: € 271,14.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento de quo è ubicato nella scala B della palazzina n. 4 del complesso "Concordia", sito sul viale R. Elena, nei pressi del rione S. Licandro.

Il fabbricato, nel cui cortile circostante sono ricavati i posti auto di pertinenza degli appartamenti, è composto da due corpi di fabbrica collegati da un giunto tecnico; è suddiviso in tre vani scala, con cinque elevazioni fuori terra adibite ad appartamenti e il piano seminterrato adibito a deposito e locali tecnici.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, essendo stati peraltro i prospetti oggetto di lavori di manutenzione.

Caratteristiche zona: periferia, con traffico caratterizzato da frequenti code e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, spazi verdi, scuole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è occupato dai sigg. [REDACTED] con la famiglia e [REDACTED] figli del sig. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici (Certif. Notarile del 20/01/2001 in Notaio Dott. Giuseppe Vicari, in atti)

4.1.1. Iscrizioni:

- Ipoteca nascente da Mutuo in rinnovazione del 21/08/1967 a favore di **CREDITO FONDIARIO S.P.A.**, in Notaio Trerotoli, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 17/08/1987 al n. 1939;
- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18994/1853;
- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18996/1855;
- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18997/1856;
- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 18999/1858;
- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 23-26/07/1994 - Tribunale di Messina- a favore di **SICILCASSA S.P.A.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 27/07/1994 ai nn. 19000/1859;

Giudice Dr. Concetta Zappalà
Perito: Ing. Giovanni Belardi

- Ipoteca nascente da Decreto ingiuntivo del 7/11/1995 - Pretura di Ali Terme - a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 25/01/1996 ai nn. 2436/178.

4.1.2. Pignoramenti:

- Pignoramento del 20/05/2000 – Tribunale di Messina - a favore di **BANCA POPOLARE S. VENERA**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 13/06/2000 ai nn. 13725/11453.

Il pignoramento grava sulla quota di 1/2 dell'appartamento.

4.1.3. Altri oneri: Nessuno

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difformità riscontrate:

Una parte della veranda antistante la cucina risulta chiusa con struttura in alluminio anodizzato ed annessa alla cucina stessa, con conseguente incremento di volumetria non conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

La suddetta difformità può essere regolarizzata mediante Condono Edilizio ai sensi della L. 24/11/2003 n. 326, art. 32, comma 25 e dell'art. n. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, secondo cui per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, rientranti nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della stessa legge n. 47/85, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile stesso.

Oneri presunti: €3200,00

4.2.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrate:

Stessa difformità di quella urbanistica, regolarizzabile mediante variazione catastale.

Oneri presunti: €500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€365,33**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€365,33**

Note: Il sig. Simone Migliardo, in fase di sopralluogo, ha fornito alcune informazioni riguardo ai pagamenti condominiali e consegnato due documenti riguardanti il condominio (All. D.1).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'immobile, come da certificazione in Notaio Dott. Giuseppe Vicari (in atti), risulta pervenuto a [redacted] in comunione legale con [redacted] con atto di assegnazione del 19/09/1979 da potere della [redacted] Messina, in Notaio N. Fleres, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 17/10/1979 al n. 17068.

E' stato, inoltre, redatto un successivo atto di rettifica catastale datato 23/05/1986, in Notar Bruni, trascritto l'11/06/1986 al n. 11467.

7. PRATICHE EDILIZIE(All. D.2) :

P.E. n. 2499/1505/471/ter per lavori di Costruzione di un fabbricato con alloggi del tipo economico in Messina - Viale Regina Elena rione S. Licandro - lotti 4a e 4b del piano di lottizzazione [redacted] intestata a [redacted]

La Licenza edilizia integrativa n. 2499/1505/471/ter, richiesta in data 12/06/1973, è stata rilasciata dal Comune di Messina in data 29/12/1973.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 30/12/1975.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A** (Pianta **All. D.4** - Fotografie **All. M, dalla n. 19 alla n. 30**)

Piena Proprietà per la quota di 1/2 di un'abitazione ubicata al 4° piano di un fabbricato sito nel comune di Messina, Via Primo S. Licandro n.12, compl. "Concordia", pal. 4, scala B.

L'appartamento è ubicato al 4° piano, sottostante la terrazza, di un fabbricato a cinque elevazioni f.t. e prospetta a nord-est su via Primo S. Licandro e a sud-ovest sul cortile condominiale; ad est confina col vano scala e con l'altro appartamento di piano, ad ovest si affaccia su una chiostrina interna.

L'appartamento ben rifinito e complessivamente in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcune lesioni negli intonaci dovute presumibilmente alla presenza di alcune tubazioni dell'impianto idrico del bagno ed alla presenza del giunto tecnico, consta di salone, due camere, più cucina, w.c, ripostiglio e due balconi. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116,20³**.

Identificata in catasto:

Unità immobiliare intestata a [REDACTED] - foglio 102, mappale 433, subalterno 19, categoria A/2, classe 11, composta da vani 5, posta al piano 4, rendita: € 271,14.

L'edificio è stato ultimato nel 1974; i prospetti sono stati sottoposti a lavori di manutenzione circa tre anni fa.

È costituito da 6 piani complessivi di cui 5 fuori terra ed 1 seminterrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno, ed ha un'altezza interna di circa 3 m.

Dotazioni condominiali: autoclave, ascensore, cortile, cantinato, terrazza.

Millesimi di proprietà, indicati in fase di sopralluogo, pari a 26,42.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	103,75	1	103,75	Nord - Est e Sud - Ovest	Buone
Balconi	12,45	0,3	3,74	Nord - Est e Sud - Ovest	Buone
	116,20		107,49		

Caratteristiche descrittive:

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica di differenti colori nei vari ambienti; condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e parte della cucina; materiale: mattonelle di ceramica; condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; conformità: con salvavita.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: con autoclave.
<i>Fognario (impianto):</i>	recapito: rete comunale.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano.
<i>Telefonico (impianto):</i>	

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo. Note: E' stato installato un condizionatore a servizio delle camere da letto ed un ventilatore in cucina.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: prevalentemente a doppia anta a battente; materiale: alluminio; protezione: tapparelle; condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, con cui si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile prestando attenzione a tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci (caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche, tecnologiche della zona e dell'immobile; epoca di costruzione e stato di conservazione dell'immobile; superficie, ecc.), che ne possono influenzare la valutazione stessa.

Il principio base nella determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è la comparazione dello stesso con altri immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita praticati di recente o in corso di applicazione.

In conseguenza di quanto su detto si è stimato un valore venale pari a 1550 € al mq di superficie commerciale lorda, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, delle finiture e dello stato di conservazione dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Messina; Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	116,20	€166.609,50	€83.304,75

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€12.495,71**

Riduzione del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la metà del valore complessivo: **€24.991,43**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: -

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€3.700,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€45.817,61**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€42.117,61**



Foto n. 19: *Lotto 3 – Ingresso del complesso “Concordia” su viale R. Elena*



Foto n. 20: *Lotto 3 – Prospetto dell’edificio sul cortile condominiale lato monte*



Foto n. 21: *Lotto 3 – Androne scala*



Foto n. 22: *Lotto 3 – Ingresso appartamento*

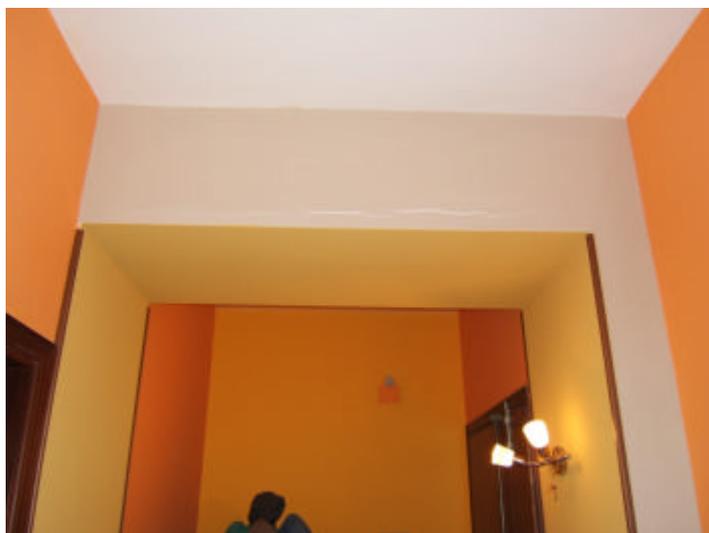


Foto n. 23: *Lotto 3 – Lesioni in corrispondenza del giunto*



Foto n. 24: *Lotto 3 – Cucina*



Foto n. 25: *Lotto 3 – Balcone prospettante sul cortile interno*



Foto n. 26: *Lotto 3 – Camera grande*

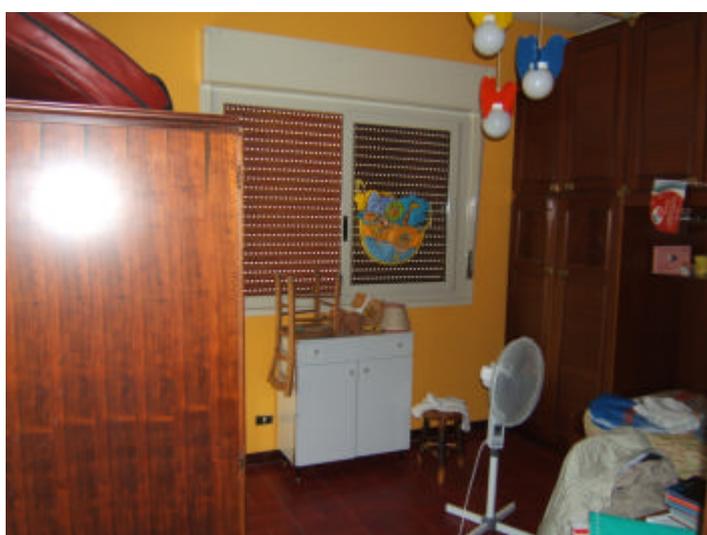


Foto n. 27: *Lotto 3 – Camera piccola*



Foto n. 28: *Lotto 3 – w.c.*

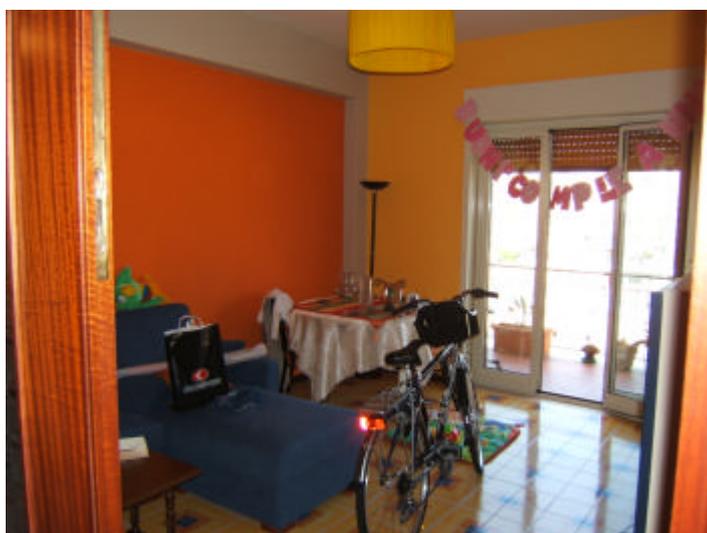


Foto n. 29: *Lotto 3 – Salone*



Foto n. 30: *Lotto 3 – Balcone prospettante su via Primo S. Licandro*

Pianta appartamento

Rapp. 1:100

