

TRIBUNALE DI MESSINA –UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI- Procedura EsecutivaN.  
260/2018 R. G. Es.Imm.ri – Unicredit S.p.A. contro [REDACTED]

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

*Unicredit S.p.A*

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 260/2018 R.G.Es.

*Tecnico incaricato: Arch.Mirella Capezzuto*  
*iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina con Mat. N. 416*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina N.896 Cat. Industriale*

*con studio in Messina via Panoramica 480*  
*telefono: 090357857 - 3396746580*

software: Heimdall Studio - www.hestudio.it

---



## Beni in Messina (ME) – Via Pietro Castelli pal.5

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
  - A. Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  [REDACTED] relativamente a immobile sito nel Comune di Messina - ME – Via Pietro Castelli pal. 5, scala A int.1.  
Composto da N.1 appartamento posto al piano terra.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.76.  
Identificato in Catasto:  
intestato:  
1. [REDACTED]  
(proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [REDACTED]);  
2. [REDACTED]  
[REDACTED] (proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [REDACTED]).  
Foglio 113 Particella 494 sub 1, Cat. A/4, Zona Cens.2, Classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 76, rendita € 58,10.  
Note: Necessita aggiornamento catastale in relazione agli attuali intestatari dell'immobile, in quanto [REDACTED] risultano defunti.  
  
Ricadenza urbanistica: B3a (zona saturata).
2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
  - A. N. 1 appartamento sito al piano terra destinato ad abitazione civile, composto da: ingresso, 3 vani, cucina, w.c e un piccolo spazio esterno delimitato da un muretto con chiusura metallica e, originariamente, vetri.  
  
Caratteristiche zona: quartiere semicentrale a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: uffici, residenze ecc.. .  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (100), autobus (0,1), ferrovia (3), porto (3), tram (1,5).  
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), spazi verdi (insufficiente), supermercato (buono).
3. **STATO DI POSSESSO:**
  - A. Detenuto dagli eredi di [REDACTED] e [REDACTED].
  - B. Gli eredi di [REDACTED] e [REDACTED] sono i figli [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], ma quest'ultimo (come da documento allegato) ha rinunciato all'eredità.
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: **Non accertate***
    - 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non accertati***
    - 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Non accertati***
    - 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **Non accertate***

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



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

**A. Ipoteca volontaria iscritta in data 28/06/2005 al n.24234/8010 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato in Notar Parisi Gaetano del 27/06/2005 Rep. n.12636/4646 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede in Palermo cod. fisc. 05102070827 contro [REDACTED] nato a Messina il 25/02/1948 cod. fisc. [REDACTED] ( quota 2/30 della proprietà ), [REDACTED] nato a Messina il 04/08/1950 cod.fisc. [REDACTED] ( quota 2/30 della proprietà ), [REDACTED] nata a Messina il 15/09/1951 cod.fisc. [REDACTED] ( quota 2/30 della proprietà ), [REDACTED] nato a Messina il 14/04/1954 cod. fisc. [REDACTED] ( quota 2/30 della proprietà ), [REDACTED] nato a Messina il 12/03/1927 cod. fisc. [REDACTED] ( quota 2/30 della proprietà ) e [REDACTED] nato a Messina il 04/05/1958 cod. fisc. [REDACTED] ( quota 2/30 della proprietà ). Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] nato a Messina il 17/09/1936 cod. fisc. [REDACTED].**

**4.2.2. Pignoramenti: Trascrizione n. 22265 del 21/09/2018 nascente da pignoramento n. 3164 del 23/08/2018 a favore di Unicredit S.p.A.con sede in Milano, cod. fisc.00348170101 contro [REDACTED] nata a Messina il 08/09/1947 cod. fisc. [REDACTED] (quota 6/9 della proprietà), [REDACTED] nato a Messina il 06/12/1973 cod. fisc. [REDACTED] (quota 1/9 della proprietà), [REDACTED] nato a Messina il 12/07/1981 cod. fisc. [REDACTED] (quota 1/9 della proprietà) e [REDACTED] nato a Messina il 30/04/1975 cod fisc. [REDACTED] (quota 1/9 della proprietà).**

**4.2.3. Altri oneri: Non accertati****4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Necessita di aggiornamento catastale, in quanto la successione relativa a [REDACTED] in data 19/10/2018 non risultava né volturata, né trascritta.(certificazione Notaio Zuccarello Marcolini) e in data 26/11/2019 ( documentazione catastale qui allegata) non risulta volturata né la successione relativa a [REDACTED] né quella relativa a [REDACTED].  
**Manca agibilità.****

Difformità: Nessuna.

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

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

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

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari ognuno del 50/100 pervenuto per successione paterna in morte di [REDACTED] e per successione materna in morte di [REDACTED] ambedue deceduti. Il terzo erede [REDACTED] ha rinunciato all'eredità.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- 1) Progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 10/09/1955;
- 2) Certificato di abitabilità non ancora richiesto, quindi mancante ;
- 3) Certificato rilasciato dal Genio Civile di Messina in data 25/ 05/ 1955

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



## Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà per la quota di 50/100 [REDACTED] e 50/100 [REDACTED] relativamente a un appartamento per civile abitazione sito nel comune di Messina, Via Pietro Castelli pal.5, scala A, int.1.

Composto da un appartamento posto al piano terra con accesso dalla scala condominiale, sviluppa una superficie lorda di circa mq.76,00, composto da: ingresso, 3 vani, cucina, wc e piccolo spazio esterno..

Identificato in catasto:

intestati a: [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 113, particella 494, sub 1, zona cens.2, cat. A/4, Classe 6, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.76, totale escluse aree scoperte mq.75, rendita €58,10..

Coerenze: Nessuna.

Note: **necessita aggiornamento catastale** in relazione agli attuali intestatari dell'immobile.

Necessita di agibilità.

Il fabbricato nel quale ricade l'immobile in oggetto fa parte di un gruppo di palazzine costruite negli anni 1955/1956 dal Comune di Messina, nel rione Gravitelli, come alloggi per le categorie più disagiate.

L'unità immobiliare, posta al piano terra, è costituita da 3 vani, cucina, w.c. e un piccolo spazio esterno ed ha una altezza interna di circa ml.2.90.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Destinazione:	Sup. Lorda:	Coeff. :	Sup. Comm.	Esposizione:	Condizioni:
residenziale	Mq. 76,00	1	76,00	NO/SE	pessime

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: plinti collegati; materiale: c.a..
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato e muri in mattoni pieni .
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a e laterizio.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: tetto con tegole.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre a doppia anta; materiale: legno e vetro; protezione: persiane in legno; condizioni: pessime;.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte interne; materiale: legno tamburato, ma quasi del tutto assenti, perché asportate; condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pieni; rivestimento: tinteggiatura; condizioni: cattive;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in graniglia; condizioni: pessime.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	assenti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: pessime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola; materiale: legno; condizioni: cattive;

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; conformità: non a norma; note: assenza di salvavita
<i>Fognatura (impianto):</i>	recapito: rete comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelli in graniglia; condizioni: pessime.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; conformità: a norma; apparecchi alimentati: caldaia assente.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: assente;
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: assente.
<i>Classe energetica:</i>	F
<i>Prestazione energetica globale:</i>	174,47 KWh/mq.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare: Agenzia del Territorio — Casa Più Immobiliare di Longo - A.D.R. Consulting s.r.l di Messina.  
Indagini dirette effettuate in loco.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. Appartamento</b>	<b>76,00</b>	<b>€ 45.600,00</b>	<b>€ 45.600,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€41.040,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale presunte:

**€ 500,00**

Spese tecniche per regolarizzazione agibilità:

**€ 2000,00**

### 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:

**€ 38.540,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:

**€38.540,00**

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



**9. Rapporto di stima: ALLEGATI**

**9.1. Ordinanza di nomina**

**9.2. Verbale di sopralluogo**

**9.3. Documentazione catastale**

Visura  
Planimetria

**9.4. Certificazione energetica**

**9.5. Rilievo fotografico**

**9.6 Atto di rinuncia all'asse ereditario del Sig. [REDACTED]**

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Messina, 08/04/ 2020

IL CONSULENTE ESPERTO PER LA STIMA  
*arch.Mirella CAPEZZUTO*

---

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto

