
TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
Ferrovie dello Stato S.p.a.
contro

N. Gen. Rep. **326/18**

Giudice Dr. **Maffa Danilo**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO 1

Tecnico incaricato: Ing. Franco Trifirò'
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2338
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1716
C.F. TRFENC75P12F158B

con studio in Messina (Messina) via Romagnosi n°8
telefono: 3924110519
fax: 0902217040
email:
franco.trifiro@polime.it



Beni in Messina, Via Marche n.18
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Nuda proprietà di un appartamento facente parte di un complesso edilizio sito in Messina tra le vie Rovigo, Bologna, Liguria e Marche, composto da quattro palazzine denominate "A", "B", "C" e "D" (quest'ultima costituita da due scale A e B), a sei elevazioni fuori terra, oltre piano interrato. L'intero complesso ha in comune l'area cortilizia che ha accesso sia pedonale che carrabile da via Rovigo e da via Bologna. L'appartamento è sito nel Comune di Messina, con accesso dalla via Marche n.18 ed è situato al piano terra-rialzato della palazzina B interno 2. Costituisce pertinenza esclusiva dell'alloggio la cantina posta al piano sottostrada di superficie lorda pari a mq 12,31, seconda porta a destra scendendo le scale, corridoio di destra, confinante con corridoio condominiale di disimpegno, con detta via Marche e con altre due cantine.

Appartamento, ubicato al piano terra-rialzato, distinto con il numero interno 2 (due) della Palazzina B, composto da un ingresso, un salone, una cucina, una sala da pranzo, due camere da letto un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due balconi. Sviluppa una superficie lorda complessiva, compresi i balconi, di circa mq. 121,00.

E' possibile accedere all'edificio da Via Marche.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina.

- [redacted] (nuda proprietà in regime di separazione di beni) [redacted]
[redacted] (usufrutto) [redacted]
[redacted] identificato dal Foglio 238 part.490
sub.29, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 115 - rendita
catastale euro 542,28.

Coerenze: confinante per tre lati con il cortile condominiale e per il quarto vano con il vano scala e con altri due alloggi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è sito in Messina, Via Marche n.18, posto al piano terra-rialzato. Costituisce pertinenza esclusiva dell'alloggio la cantina posta al piano sottostrada

Caratteristiche zona: Semicentrale, a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo).

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Collegamenti pubblici: autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Il debitore esecutato occupa gli immobili in oggetto unitamente alla figlia ed alla signora [redacted]
[redacted]

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:* [redacted] ha il diritto di abitazione, come risulta dall'atto di compravendita in notar Leonardo Cabibbo di Palermo del 03/12/08 n.67171 di repertorio, trascritto a Messina in data 22/12/08 ai n.ri 51028/33903.

Non risultano

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Non risultano**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Non risultano**

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

-Iscrizione n.51029/10202 del 22/12/2008, nascente da **Ipoteca volontaria** di euro 40.000 a favore della Ferrovie dello Stato S.p.a., con sede in Roma, e contro [redacted]
[redacted] per la nuda proprietà e [redacted]



██████████ per usufrutto;

Informazioni desunte dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale redatto dal notaio Dott. Giovanni Brucia in data 20/02/19;

4.2.2 Pignoramenti:

- trascrizione n.706/538 del 11/01/19, nascente da **Pignoramento** immobiliare del 16/11/2018 del Tribunale di Messina a favore della Ferrovie dello Stato S.p.a., con sede in Roma, e contro ██████████ per la nuda proprietà.

Informazioni desunte dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale redatto dal notaio Dott. Giovanni Brucia in data 20/02/19;

4.2.3 Altre trascrizioni: **Non risultano**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente alla situazione urbanistica, l'immobile è coerente con il progetto relativo alla concessione edilizia ed alla successiva variante.

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale acquisita presso gli uffici del Catasto di Messina è pressoché conforme allo stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'amministratore del condominio con pec del 6 febbraio 2020 e del 10 febbraio 2020 ha comunicato quanto segue:

Dai dati contabili risulta una morosità pari ad € 1.966,21 inerente la gestione ordinaria.

Conguaglio anno 2018: € 1.522,21

Rate ordinaria preventivo ano 2019: € 444,00

Totale: € 1.966,21

In atto non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato.

Riparto preventivo 2019 relativo all'immobile:

MILL.	GENER.	MILL.	PALAZZ.	MILL.	ASCENS.	MILL.	RISC	ACQUA	DOVUTE	TRIMESTR	Arrotond
13	200,83	51	71,26	8	9,22	31	-	161,68	442,99	110,75	111,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile identificato catastalmente al Foglio 238 part.490 sub.29, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 115 - rendita catastale euro 542,28 era pervenuto per la nuda proprietà a ██████████, giusto atto a rogito in notar Leonardo Cabibbo di Palermo del 03/12/08 n.67171 di repertorio, trascritto a Messina in data 22/12/08 ai n.ri 51028/33903, da potere della Ferrovie dello Stato S.p.a., con sede in Roma;

6.2 Precedenti proprietari:

Alla Ferrovie dello Stato S.p.a., con sede in Roma l'area sul quale sorgono gli immobili in oggetto era pervenuta in virtù della seguente cronistoria:

- Con L.17/05/1985 n.210 è stato istituito l'Ente Ferrovie dello Stato che succedeva in tutti i rapporti già dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato;
- Giusta il disposto del D.L. 11/07/92 n.33 convertito nella L. 08/08/92 n.359, con delibera C.I.P.E. del 12/08/92 l'"Ente Ferrovie dello Stato" è stato trasformato in "Ferrovie dello Stato – Società di Trasporti e Servizi per azioni";
- Con leggi 23/12/98 n. 448 e 23/12/99 n. 488 e circolare del Ministero delle Finanze n.163 del 31/08/00 è stato, altresì, disposto che l'acquisizione, l'attribuzione e la devoluzione dei beni immobili iscritti nel bilancio della società "Ferrovie dello Stato – Società di Trasporti e Servizi per azioni" al 31 dicembre 1997, deve intendersi avvenuto a titolo di trasferimento di proprietà;
- Con atto notaio Angelo Falcone di Roma del 21/06/01, rep. N. 14002, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 in data 27/06/01 al n.4343 e iscritto al Registro delle Imprese di Roma il 04/07/01, la "Ferrovie dello Stato – Società di Trasporti e Servizi per Azioni" ha modificato la denominazione in "Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni" o "RFI S.p.a.";
- Con atto notaio Paolo Silvestro di Roma del 28/10/03, rep. N. 73387, registrato a Roma 3 in data



- 07/11/03 al n.27891 “Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni” si è scissa separando parte del proprio patrimonio immobiliare a favore della “Ferrovie Real Estate s.r.l.”;
- Con verbale notaio Paolo Silvestro di Roma del 25/11/03, rep. N. 73556, registrato a Roma 2 in data 05/12/03 al n. 30814 la “Ferrovie Real Estate s.r.l.” si è trasformata in società per azioni;
 - Con atto di scissione parziale notaio Paolo Silvestro di Roma del 04/08/063, rep. N. 80757/18816, la “RFI S.p.a.” ha ceduto ulteriore porzione del suo patrimonio a favore della “Ferrovie Real Estate S.p.a.”;
 - In data 06/03/07 è stato trascritto ai nn.9878/6066 l’atto notaio Paolo Silvestro di Roma del 01/02/07 rep.81846, avente ad oggetto anche l’identificazione catastale dell’immobile in oggetto;
 - In data 01/06/07 è stata data esecuzione alla scissione totale della “Ferrovie Real Estate S.p.a.” a favore della società “Trenitalia S.p.a.” e “Ferrovie dello Stato S.p.a.” giusto atto notaio Paolo Silvestro di Roma del 18/05/07, rep. N. 82640, registrato a Roma il 18/05/07 al n.10678 e trascritto a Messina il giorno 28/05/07 ai nn. 22750/13314.

Informazioni desunte dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale redatto dal notaio Dott. Giovanni Brucia in data 20/02/19;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla situazione urbanistica:

- Il progetto relativo alla costruzione di due fabbricati, comprendenti n. 36 alloggi, siti in Messina, rione Gazzi, via Marche, è stato approvato dal Comune in esito ai rispettivi pareri espressi dalla commissione edilizia nelle sedute del 22/03/65 e 30/03/67 in variante.
- Il Sindaco del Comune di Messina in data 19 maggio 1967, vista la licenza di costruzione n.1049 rilasciata in data 02/02/66, con la quale si autorizzava la costruzione di due fabbricati a sei elevazioni fuori terra oltre cantinato, ha certificato che il lavori sono stati eseguiti in conformità ai progetti approvati;
- Il Sindaco del Comune di Messina in data 12 giugno 1967 ha rilasciato il certificato di abitabilità ai soli fini igienici ed urbanistici;

Descrizione appartamento di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento facente parte di un complesso edilizio sito in Messina tra le vie Rovigo, Bologna, Liguria e Marche, composto da quattro palazzine denominate “A”, “B”, “C” e “D” (quest’ultima costituita da due scale A e B), a sei elevazioni fuori terra, oltre piano interrato. L’intero complesso ha in comune l’area cortilizia che ha accesso sia pedonale che carrabile da via Rovigo e da via Bologna. L’appartamento è sito nel Comune di Messina, con accesso dalla via Marche n.18 ed è situato al piano terra-rialzato della palazzina B interno 2. Costituisce pertinenza esclusiva dell’alloggio la cantina posta al piano sottostrada di superficie netta pari a mq 10,29, seconda porta a destra scendendo le scale, corridoio di destra, confinante con corridoio condominiale di disimpegno, con detta via Marche e con altre due cantine.

Appartamento composto da un ingresso, un salone, una cucina, una sala da pranzo, due camere da letto un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due balconi caratterizzati dalle seguenti superfici calpestabili:

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie calpestabile (mq)</i>
Ingresso	7,68
salone	18,87
sala da pranzo	14,24
cucina	9,45
stanza da letto 1	14,13
stanza da letto 2	14,96
bagno	4,41
disimpegno	12,54
corridoio	3,69
ripostiglio	2,05

I balconi/verande hanno una superficie totale di mq 8,80.

L’immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 121,80 e la cantina di pertinenza esclusiva



dell'alloggio ha una superficie lorda pari a mq 12,31.

E' possibile accedere all'edificio da via Marche .

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina:

Appartamento:

- intestato a [REDACTED] (nuda proprietà in regime di separazione di beni) [REDACTED] [REDACTED] (usufrutto) [REDACTED] [REDACTED] identificato dal Foglio 238 part.490 sub.29, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 115 - rendita catastale euro 542,28.

Coerenze: confinante per tre lati con il cortile condominiale e per il quarto vano con il vano scala e con altri due alloggi.

La costruzione della parte del complesso edilizio in cui ricade l'immobile è iniziata in data 10 febbraio 1966 ed alla data del 6 maggio nel 1967 sono ultimati come risulta dal certificato del Sindaco di Messina rilasciato il 19 maggio 1967.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile, è identificato nella zona Piano particolareggiato di risanamento – residenze.

Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento (Ambiti A-B-C-D-E-F-G) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative.

Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n°71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4.

P.R.G. recita:

Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del “Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento.”

APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore
residenziale	Sup. reale lorda	113,00	1,00	113,00
Veranda o balcone	Sup. reale lorda	8,80	0,25	2,20
cantina	Sup. reale lorda	12,31	0,15	1,85
	Sup. reale lorda	134,11		117,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture:

materiale: cemento armato; condizioni: da verificare; da un primo esame visivo appaiono buone, ma per poter esprimere un giudizio completo bisognerebbe effettuare dei saggi sulla struttura, compito che esula dalla presente perizia.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di gres e graniglia, condizioni: buone.



Impianti:
Ascensore: presente.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti alla vista ma sarebbero da verificare, compito che esula dalla presente perizia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparativo

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime. Consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it), è stato rilevato che le quotazioni di mercato per la zona in questione oscillano tra € 800/mq e € 1150/mq per le abitazioni; mentre le indagini di mercato e le aste giudiziarie di immobili simili a quello di che trattasi hanno mostrato prezzi variabili € 600/mq e € 700/mq per le abitazioni. Pertanto, tenendo conto dello stato di fatto del bene, di alcuni piccoli difetti riscontrati, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture e delle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, del numero del piano e dell'esposizione, degli standard di manutenzione delle parti comuni, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a € 700/mq. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25

-cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50

-balconi scoperti da 0,20 a 0,30

-logge coperte fino a 10 mq da 0,25 a 0,40

-terrazze fino a 30 mq da 0,20 a 0,40

-terrazze oltre 30 mq da 0,15 a 0,25

- corti e cortili fino a 25 mq da 0,10 a 0,20

- corti e cortili oltre 25 mq da 0,02 a 0,10

- posto auto scoperto da 0,20 a 1,00

Il valore finale al mq dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

Nella determinazione del valore della nuda proprietà si deve detrarre quello del diritto di abitazione che nel caso in specie tenendo conto dell'età della ██████████ di 88 ani è pari al 15%.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. (Osservatorio di mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), alcune Agenzie Immobiliari (Mediazione Casa, Grimaldi Immobiliare) ed alcuni siti internet.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A. appartamento	134,11	81.935,00	69.644,75
TOTALE			69.644,75



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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.446,71**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e spese di interventi per eliminazione abusi, ripristino destinazioni autorizzate ed altri piccoli interventi **Nessuna**

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

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e costo intervento a carico della procedura: **€ 59.198,04**

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 e costo intervento a carico dell'acquirente: **€ 59.198,04**

Messina 10 febbraio 2020

Il perito
Ing. Franco Trifirò



ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Verbali di sopralluogo;
2. Visura attuale immobili;
3. Planimetria catastale;
4. Contratto di compravendita del 03/12/08;
5. Certificato che i lavori sono stati eseguiti in conformità ai progetti approvati rilasciato dal Sindaco del Comune di Messina in data 19 maggio 1967;
6. Certificato di abitabilità ai soli fini igienici ed urbanistici rilasciato dal Sindaco del Comune di Messina in data 12 giugno 1967;
7. Planimetria stato di fatto immobile;
8. Documentazione fotografica;
9. APE
10. Competenze e nota spese con relativi allegati

