

Al Tribunale di
Messina
Sig. Giudice dott. Daniele Carlo Madia

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 288/17 R.G.Es. Tribunale di Messina, Giudice dell'Esecuzione dott. Daniele Carlo Madia, promossa da UNICREDIT S.P.A., contro il sig. [REDACTED]

La sottoscritta Arch. Rita Zanghì con studio in Messina via Gelone n. 9, iscritta all'Ordine degli Architetti di Messina col n.687 e all'albo C.T.U. del Tribunale di Messina col n.1896, nominata dal G.E. dott. Daniele Carlo Madia del Tribunale di Messina , quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva indicata in oggetto:

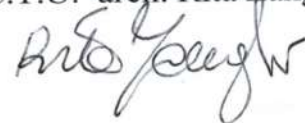
comunica che per un mero errore di digitazione è stato riportato nella relazione di stima depositata giorno 24 settembre 2020, un valore all'immobile oggetto di perizia errato € 63,34 invece di € 63.342,00. A rettifica della mia, invio la relazione con il valore corretto.

Messina li 20.10.2020

Si ringrazia per il benevolo accoglimento.

Con Osservanza

Il C.T.U. arch. Rita Zanghì



TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
UNICREDIT S.P.A.

Sede legale: Messina
Sede operativa: Messina

N. Gen. Rep. **000288/17**

Giudice Dr. **Daniele Carlo Madia**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. RITA ZANGHI'
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 687
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 00
C.F. ZNGRT160E59F158N

con studio in Messina (Messina) VIA GELONE N° 9
telefono: 090.672910
cellulare: 3480741551

email: rita.Zangh@alice.it



**Beni in Messina (Messina) Via Cherubini 59 Valle degli Angeli
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Messina, località Provinciale Via Cherubini 59 - Valle degli Angeli.

l'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata nel comune di Messina in località Provinciale, via Gherubini 59, Valle degli Angeli. Fa parte di un fabbricato in cemento armato a tre elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza, l'anno di costruzione risale a prima del 1967. L'immobile è così composto: da un piccolo appartamento al piano terra con annesso magazzino con cortile e da un piccolo appartamento al primo piano, collegati da una scala in ferro, posizionata esternamente nel prospetto lato sud prospiciente il cortile interno, (vedi foto). L'appartamento del primo piano è così composto: una camera da letto matrimoniale, una cameretta, la cucina abitabile, un piccolo disimpegno e il bagno con vasca. Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono scarse, cominciando dagli impianti non a norma, gli infissi in legno deteriorati, mentre l'infisso della cucina in alluminio anodizzato è in buone condizioni. Inoltre sono presenti nei soffitti di tutte le camere, ammaloramenti dovuti si presume, ad infiltrazioni d'acqua, di conseguenza sono necessari degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il bagno è dotato di sanitari di tipo economico, la vasca in una parte è senza rivestimento. Da un confronto delle planimetrie catastali e lo stato di fatto, si evincono delle difformità nella distribuzione interna di entrambi gli appartamenti. Per poter rendere l'immobile commerciabile si deve regolarizzare sia all'ufficio NCUE di Messina presentando una pratica docfa per rettificare la planimetria catastale, e sia all'ufficio tecnico del comune di Messina con una CILA o una SCIA per comunicare i cambiamenti nella distribuzione interna di entrambi appartamenti. Il piccolo appartamento del piano terra è in pessime condizioni si deve ristrutturare totalmente, attualmente è utilizzato come deposito. Annessi all'appartamento nella parte retrostante c'è un magazzino di cui una parte è rudere ed un cortile in stato di abbandono.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. foglio 133 mappale 183 subalterno 5, categoria A/4, classe 11, superficie catastale mq 181 totale escuse aree scoperte mq 171, composto da vani 7,5 vani, posto al piano piano T e 1, - rendita: Euro 216,91.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] - c.f. [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da da concessione a garanzia di Mutuo a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugato in regime di separazione di beni, a firma di Notaio Mariagrazia Minutoli in data 28/04/2008 ai nn. 45025/5137 registrato a Patti in data 29/04/2009 in data 29/04/2008 ai nn. 2202/16561 importo capitale: € 112.348,02

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia mutuo ipotecario a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., a firma di Pubblico Ufficiale Calogero Luisa in data 19/04/1999 ai nn. 8457 iscritto a Messina in data 20/04/1999 ai nn. 1247/10383 importo ipoteca: Lire 75.000.000

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Mutuo fondiario con garanzia ipotecaria a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugato in regime di separazione di beni a firma di Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO in data 08/09/2017 ai nn. 2765 trascritto a Messina in data 13/10/2017 ai nn. 18831/24340

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
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:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Messina (Messina) località Provinciale Via Cherubini 59 - Valle degli Angeli.

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata nel comune di Messina in località Provinciale, via Gherubini 59, Valle degli Angeli. Fa parte di un fabbricato in cemento armato a tre elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza, l'anno di costruzione risale a prima del 1967. L'immobile è così composto: da un piccolo appartamento al piano terra con annesso magazzino con cortile e da un piccolo appartamento al primo piano, collegati da una scala in ferro, posizionata esternamente nel prospetto lato sud prospiciente il cortile interno, (vedi foto). L'appartamento del primo piano è così composto: una camera da letto matrimoniale, una cameretta, la cucina abitabile, un piccolo disimpegno e il bagno con vasca. Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono scarse, cominciando dagli impianti non a norma, gli infissi in legno deteriorati, mentre l'infisso della cucina in alluminio anodizzato è in buone condizioni. Inoltre sono presenti nei soffitti di tutte le camere, ammaloramenti dovuti si presume, ad infiltrazioni d'acqua, di conseguenza sono necessari degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il bagno è dotato di sanitari di tipo economico, la vasca in una parte è senza rivestimento. Da un confronto delle planimetrie catastali e lo stato di fatto, si evincono delle difformità nella distribuzione interna di entrambi gli appartamenti. Per poter rendere l'immobile commerciabile si deve regolarizzare sia all'ufficio NCUE di Messina presentando una pratica docfa per rettificare la planimetria catastale, e sia all'ufficio tecnico del comune di Messina con una CILA o una SCIA per comunicare i cambiamenti nella distribuzione interna di entrambi appartamenti. Il piccolo appartamento del piano terra è in pessime condizioni si deve ristrutturare totalmente, attualmente è utilizzato come deposito. Annessi all'appartamento nella parte retrostante c'è un magazzino di cui una parte è rudere ed un cortile in stato di abbandono.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. foglio 133 mappale 183 subalterno 5, categoria A/4, classe 11, superficie catastale mq 181 totale escuse aree scoperte mq 171, composto da vani 7,5 vani, posto al piano piano T e 1, - rendita: Euro 216,91.
L'edificio è stato costruito nel prima dell'1967.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella **zona B5b**

Norme tecniche ed indici: Comprendono le parte edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione;

B5b a prevalentepresenza di edilizia degradata.

il P:R:G: si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondole modalità di cui all'art. 200 delle presenti norme.

I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 2.000 per le zone B5b.

Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 2.000 per le B5b.

I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

B5b : it = 3,00 mc/mq.

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico:

B5b : m 11,00 con 3 piani fuori terra

Nel piano regolatore adottato: l'immobile è identificato nella zona B5b

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento al piano terra	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00
magazzino piano terra	Sup. reale lorda	67,00	0,30	20,10
corte e disimpegno al piano terra	Sup. reale lorda	31,00	0,10	3,10
appartamento primo piano	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Arch. RITA ZANGHI'

Sup. reale lorda	199,00	124,20
------------------	--------	--------

Accessori:

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

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quello da stimare (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, ecc...) posti di recente sul mercato. In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in questa zona si è potuto stabilire un valore unitario di € 750,00 a mq. Viste però le attuali condizioni fatiscenti dell'immobile, a tale valore va applicato un deprezzamento quantificato in funzione degli interventi necessari per ristrutturare l'abitazione. Nel caso specifico, dovendo rifare daccapo, impianti, tinteggiature, ed opere murarie si calcola un valore unitario di € 600,00 al mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio del Ministero dell'economia,
FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti),
Agenzia Immobiliare Tempo Casa,
Agenzia Immobiliare Tecnocasa,
Agenzia Immobiliare Grimaldi Messina,.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 600

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento al piano terra	46,00	€ 600,00	€ 27.600,00
magazzino piano terra	20,10	€ 600,00	€ 12.060,00
corte e disimpegno al piano terra	3,10	€ 600,00	€ 1.860,00
appartamento primo piano	55,00	€ 600,00	€ 33.000,00
	124,20		€ 74.520,00

- Valore corpo:	€ 74.520,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 74.520,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 74.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 74.520,00	€ 74.520,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.178,00

Esecuzione Forzata N.000288/17
promossa da: UNICREDIT S.P.A.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

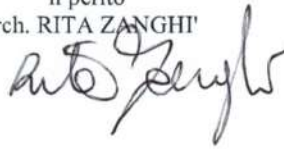
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.342,00

Relazione lotto 001 creata in data 17/09/2020
Codice documento: E080-17-000288-001

il perito
Arch. RITA ZANGHI



Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Arch. RITA ZANGHI

