

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

promossa da: **Unicredit S.p.a.**

contro:   


N° Gen. Rep. **209/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice Dr. Pietro Rosso**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento ai**  
**piani 1-2 e deposito al piano**  
**terra**

**Esperto alla stima:** Ing. Rodolfo Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRRLF71A17F158A  
**Partita IVA:** 02579480837  
**Email:** rodfer71@gmail.com  
**Pec:** rodolfo.ferrari@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli - Messina (Me) - 98100

**Lotto:** 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra.

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED] Proprieta` per 1/2

[REDACTED] Proprieta` per 1/2

[REDACTED] usufrutto (deceduta il 31.12.2005)

foglio 133, particella 280, subalterno 2, indirizzo via 40E, piano T, comune Messina, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 28, superficie mq. 44, rendita € 62,18

foglio 133, particella 280, subalterno 3, indirizzo via 40E, piano 1-2, comune Messina, categoria A/2, classe 9, consistenza 4 vani, superficie mq. 80, rendita € 159,07.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli - Messina (Me) - 98100

**Lotto:** 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra.

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli - Messina (Me) - 98100

**Lotto:** 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra.

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli - Messina (Me) - 98100

**Lotto:** 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra.

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli - Messina (Me) - 98100

**Lotto:** 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli - Messina (Me) - 98100

**Lotto:** 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra.

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli - Messina (Me) - 98100

**Lotto:** 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra.

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via 40/E n. 13 - Valle degli Angeli - Messina (Me) - 98100

**Lotto:** 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra.

**Prezzo da libero:** € 47.401,63

**Prezzo da occupato:** -

Beni in Messina (Me)  
Località/Frazione Valle degli Angeli  
via 40/E n. 13

**Lotto: 001 - Appartamento ai piani 1-2 e deposito al piano terra.**

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: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] e deposito [C2] sito in frazione: Valle degli Angeli, via 40/E n. 13**

Note: Appartamento per civile abitazione posto ai piani 1 e 2, composto al piano primo da unico ampio vano con angolo cottura e balcone, al piano secondo da disimpegno, camera, wc e balcone, vano sottotetto accessibile tramite scala esterna dal balcone al piano secondo. Al piano terra due vani deposito e sottoscala con piccolo wc. Corte scoperta di pertinenza sul lato sud con passaggio comune.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2 [redacted]  
[redacted] usufrutto, foglio 133, particella 280, subalterno 2, indirizzo via 40E, piano T, comune Messina, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 28, superficie mq. 44, rendita € 62,18  
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/09/2011 Repertorio n.: 15419 Rogante: ARRIGO NUNZIO Sede: MESSINA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 20368.1/2011)  
Confini: Ad est con via 40E, a nord con fabbricato part. 487, ad ovest con part. 228, a sud con part. 764.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/2 [redacted]

[redacted] usufrutto, foglio 133, particella 280, subalterno 3, indirizzo via 40E, piano 1-2, comune Messina, categoria A/2, classe 9, consistenza 4 vani, superficie mq. 80, rendita € 159,07

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/2011 Nota presentata con Modello

Unico in atti dal 13/09/2011 Repertorio n.: 15419 Rogante: ARRIGO NUNZIO Sede: MESSINA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 20368.1/2011)  
Confini: Ad est con via 40E, a nord con fabbricato part. 487, ad ovest con part. 228, a sud con part. 764.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nelle intestazioni catastali risulta l'usufrutto in favore di [REDACTED] e si è accertato essere deceduta in data 31.12.2005. Al fine di avere una corretta intestazione andrebbe pertanto eseguita la riunione di usufrutto.

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

Trattasi di zona posta a monte del rione "Provinciale", caratterizzata da edilizia a carattere disordinato e viabilità non agevole. Tuttavia è posta a poca distanza da quartiere semicentrale molto servito.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tram Km. 1, Svincolo autostradale km. 2,5

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta disabitato ed in condizioni tali da non essere abitabile risultando quasi del tutto privo dei servizi e delle rifiniture essenziali e con lavori interni iniziati ma non ultimati.

## 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 annotata; A favore di Unicredit S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 112.500; A rogito di Not.  
Nunzio Arrigo in data 06/09/2011; Iscritto/trascritto a Messina in data 13/09/2011 ai  
nn. 27904/4147.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.a. contro [redacted]  
Derivante da: Pignoramento immobiliare del 21.07.2015; A rogito di Ufficiale Giud-  
ziario in data 21/07/2015 ai nn. iscritto/trascritto a Messina in data 29/07/2016 ai  
nn. 19798/15141;

##### 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: Non vi è condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta dal CTU come da mandato

Indice di prestazione energetica: F - 93,21 kWh/mq.

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:

Precedente Titolare/Proprietario [redacted]

[redacted] (proprietà) proprietario/i ante ven-

tennio al [redacted] per pubblicazione testamento pubblico di Ullo Francesco del 06.12.1983, a rogito di Not. Casimo, in data 13/03/1990, trascritto a Messina, in data 20/03/1990, ai nn. 8322/7016.

**Precedente Titolare/Proprietario:** [redacted] fino al [redacted] (proprietà) proprietario/i ante ventennio fino al 06/09/2011. In forza di dichiarazione di successione n. 49 vol. 1797 ; trascritto a Messina, in data 25/08/1990, ai nn. 22626/18998.

**Attuale Titolare/Proprietario:**

[redacted]  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Nunzio Arrigo, in data 06/09/2011, trascritto a Messina, in data 13/09/2011, ai nn. 27903/20368.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2] e deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna al piano primo con solaio parzialmente demolito ed una finestra murata prospiciente la corte privata.

Regolarizzabili mediante: Pratica CILA in sanatoria.

Sanzioni per CILA in sanatoria.: € 1.000,00

Spese tecniche per CILA in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vano sottotetto con struttura in legno e copertura in eternit non riportato in planimetria catastale e di cui non si sono riscontrate pratiche edilizie.

Regolarizzabili mediante: Si consiglia l'eliminazione data la presenza di eternit.

Opere di rimozione copertura in eternit e travi in legno: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: Si consiglia l'eliminazione di tale sovrastruttura atteso che è coperta da lastre in eternit e che non sono stati riscontrati provvedimenti autorizzativi. L'appartamento è inoltre già dotato di ampio vano deposito al piano terra.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: non sono state riscontrate pratiche edilizie sull'immobile in oggetto. Nel titolo di proprietà del 2011 si dichiara che la costruzione è anteriore al 1967, il che ne legittima la commerciabilità.

Rispetto alle planimetrie catastali depositate, unico riferimento presente, si evidenzia che: 1) la distribuzione interna del piano primo è difforme in quanto risulta un unico ambiente per l'eliminazione dei tramezzi divisorii, ed è presente un foro nel solaio tra piano terra e piano primo, evidenziandosi comunque lavori in corso di esecuzione e mai completati; 2) il vano sottotetto, raggiungibile mediante scala esterna dal balcone del piano secondo, non è indicato nella planimetria catastale.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2] e deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003
Zona omogenea:	B5b - di recupero -
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	mt. 11,00 - 3 piani f.t.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Il fabbricato rientra nei parametri dettati dalle N.T.A. per la zona omogenea in cui ricade.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] e deposito [C2] di cui al punto A**

Appartamento per civile abitazione posto ai piani 1 e 2, composto al piano primo da unico ampio vano con angolo cottura e balcone, al piano secondo da disimpegno, camera wc e balcone, vano sottotetto accessibile tramite scala esterna dal balcone al piano secondo, con copertura in eternit e struttura in legno. Al piano terra due vani deposito e sottoscala con piccolo wc. Corte scoperta di pertinenza sul lato sud con passaggio comune.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 168,00 (compreso balconi e corte esterna) di cui residenziale coperta mq. 78,00 e deposito mq. 39,00.

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, e non risulta in atto abitabile in quanto il bagno al piano secondo è quasi del tutto smantellato, il solaio tra i piani T-1 è in parte demolito, non vi sono gli impianti essenziali.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è integralmente da ripristinare.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie coperta lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. interna lorda	78,00	1,00	78,00
Deposito PT	superf. interna lorda	39,00	0,60	23,40
Balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
Vano sottoscala PT	superf. interna lorda	4,00	0,40	1,60
Corte scoperta	sup reale lorda	32,00	0,10	3,20
		<b>168,00</b>		<b>109,95</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale e deposito

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Criterio di stima basato sul metodo sintetico-comparativo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio OMI a cura di Agenzia delle Entrate.

Portali di annunci: immobiliare.it-casa.it-subito.it

Osservatorio Borsinoimmobiliare.it

Osservatorio Casa24Plus Ed. Il Sole 24Ore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 665,00 - 900,00 al mq.**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] e deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Viene adottato il valore base di € 550,00/mq., ragguagliando le superfici a destinazione diversa

dal residenziale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	78,00	€ 550,00	€ 42.900,00
Deposito PT	23,40	€ 550,00	€ 12.870,00
Balconi	3,75	€ 550,00	€ 2.062,50
Vano sottoscala PT	1,60	€ 550,00	€ 880,00
Corte scoperta	3,20	€ 550,00	€ 1.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.472,50
Valore corpo			€ 60.472,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.472,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.472,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] e deposito [C2]	109,95	€ 60.472,50	€ 60.472,50

**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% )	€ 9.070,87
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
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:	€ 47.401,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 47.401,63

Data generazione:  
30-05-2017

L'Esperto alla stima  
Ing. Rodolfo Ferrari