

**Beni in Messina -Messina- località Tremonti, via S. Iachiddu, complesso "le Palme"**  
**Lotto 038**

LOTTO 038

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

SCB. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Messina -Messina- località Tremonti, via S. Iachiddu, complesso "le Palme".  
posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 127,75<sup>6</sup>  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 97 mappale 190 subalterno 38, categoria A/2, classe 11, composto da vani 7, posto al piano 5, - rendita: 352,48.  
Coerenze: intestato [REDACTED]  
Note: appartamento per civile abitazione

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Individuazione attuale degli immobili (natura e tipologia) soggetti al pignoramento e da stimare (si è mantenuto il numero d'ordine dei beni indicato nell'atto di pignoramento, per non ingenerare confusione, raggruppando tuttavia gli immobili per sede comunale.):

Occorre preliminarmente attenzionare che l'atto di pignoramento del 2008, al punto 4, riguardava la:  
"piena titolarità del diritto di proprietà superficaria sul terreno edificabile sito in Messina, località Tremonti, complesso "le Palme", di are 50.44.

in catasto al foglio 97, particelle nn. 190 sub 2, 3, 38, 39, 54, 55, 81, 99, 107, 124, 126, 130, 132;  
part. nn. 756, 855, 858, 860, 862, 864, 866, 868 (sono escluse dal pignoramento solo le unità immobiliari indicate nell'atto di mutuo);

Tale dizione appare contraddittoria e non permette di identificare in maniera certa tutti i beni soggetti a pignoramento. Infatti se da un lato il dato catastale dei terreni (particelle 734, 727, 732, 736, 738, 730, 190, 744, 742, 740, 763, 758, 761, 765) corrisponde a quello contenuto negli atti di mutuo azionati dal precedente, stipulati dal notaio [REDACTED] in data 26/06/1992 Rep. n. 8194 e in data 31/08/1993, dall'altro occorre considerare che, dall'esame del certificato ipotecario emerge che con atto integrativo di convenzione edilizia in notar [REDACTED] trascritto il [REDACTED] si è precisato che per un errore grafico nella redazione del frazionamento si è verificato uno slittamento sulla carta dell'area assegnata, per cui una parte di essa risulta sovrapposta a quella già assegnata ed occupata dalla Cooperativa "il Daino"; pertanto il custode, nella propria relazione del 04/05/2010, precisava che l'area assegnata a [REDACTED] di mq 5'046 mq corrisponde alle particelle n° 190, 855, 858, 860, 868, 864, 866, 862 e 756 del foglio 97; dette particelle non sono delle frazionate di quelle contenute negli originali atti di convenzione.

Alla luce di quanto sopra esposto il pignoramento è stato trascritto nel 2008 su un dato catastale non più corrispondente a quello contenuto negli atti di mutuo azionati dal precedente.

Quanto sopra detto, a parere del custode, non inficia l'efficacia del pignoramento che colpisce le unità catastate all'urbano (dettagliatamente elencate nel punto 4 in esame), escludendo dal pignoramento le unità immobiliari indicate nell'atto di mutuo (subalterni 2, 3, 54, 55, 54 ed 81) della part. 190 del fg. 97, censiti come unità a piano terra in corso di costruzione, senza attribuzione di categoria catastale.

Sono pertanto da stimarsi le unità immobiliari residue catastate all'urbano con i seguenti dati fg. 97, part. 190, sub. nn. 38, 39, 99, 107, 124, 126, 130, 132 e che sono state individuate con precisa elencazione dei dati catastali nella seconda parte del punto 4 del citato atto di pignoramento (pur se in contraddizione con la prima parte dello stesso)

Sono pertanto da stimare n° 8 immobili, tutti vicini, nel medesimo complesso edilizio, denominato appunto "le Palme", di seguito riassunti :

odue appartamenti, nel corpo scala B, posti al piano quinto;  
osei cantine ( due nel corpo scala D e quattro nel corpo scala E), poste al piano terra.  
censite catastalmente tutti al fg. 97 del Comune di Messina, part. 190 con i seguenti subalterni:

- sub 38: appartamento sito nel corpo scala B, al piano quinto;
- sub 39: appartamento sito nel corpo scala B, al piano quinto;

<sup>6</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- sub 99: piccola cantina sita nel corpo scala D, al piano terra, ad uso locale autoclave;
- sub 107: piccola cantina sita nel corpo scala D, al piano terra, ad uso locale contatori;
- sub 124: piccolacantina sita nel corpo scala E, al piano terra, ad uso locale autoclave;
- sub 126: cantina sita nel corpo scala E, al piano terra;
- sub 130: piccola cantina sita nel corpo scala E, al piano terra, ad uso locale motore ascensore;
- sub 132: cantina sita nel corpo scala E, al piano terra;

I beni sopradescritti, sono pertanto in sintesi, oggi costituiti da n°8 immobili, di seguito riepilogati per tipologia:

- n°2 appartamenti, al piano quinto;
- n° 4 cantine ad uso locali tecnici (autoclave, contatori ele., vano acensore), al piano terra, (non vendibili a parere dello scrivente);
- n° 2 cantine, al piano terra;

Caratteristiche Estrinseche stabili di sedime dei beni (complesso condominiale "le Palme")

Il complesso condominiale di sedime dei beni in oggetto, oggi denominato "le Palme", si trova nella zona nord della città, in un contesto urbano semi-periferico caratterizzato da edilizia dall'età abbastanza omogenea, risalenti in gran parte negli anni '80, con caratteristiche preminenti di edilizia convenzionata (cooperative edilizie) ed in sufficiente stato di conservazione.

La zona, risente della ridottissima presenza di servizi ed è povera di infrastrutture collettive ed attività commerciali, inoltre presenta una cattiva accessibilità, essendo servita esclusivamente dalla via S. Iachiddu, una stretta via ed è priva di parcheggi pubblici.

- settore di mercato:

Immobili come quelli in esame, sono in gran parte botteghe e cantine idonee come pertinenze delle abitazioni facenti parte del complesso condominiale, mentre i due appartamenti compresi nella massa dei beni, sono adatti per un nucleo familiare di 4 persone; tutti i beni comunque sono destinabili soprattutto al mercato della vendita.-

Gli utenti potenzialmente interessati all'acquisto del bene pignorato, possono essere persone residenti nel medesimo complesso, come già detto.

- Ubicazione: beni siti in Messina (Me), località Tremonti.-

Confini: Il complesso condominiale di sedime dei beni, confina ad est con strada comunale S. Iachiddu, a sud ed ad ovest con particelle (piccoli fondi) in medesima ditta ed in proprietà [REDACTED] ed infine a nord con complesso residenziale "il Daino" (vedi planimetria catastale).-

- Accessi: Al complesso condominiale si accede tramite la via S. Iachiddu (vedi planimetria d'inquadramento), ad esso adiacente sul lato est (v. prf. succ.).-

- Consistenza - Stabile di sedime dei beni.

I cespiti oggetto di stima, fanno parte di un complesso abitativo costituito da n°2 palazzine suddivise in sei scale (A, B, C, D, E), a 7 elev. f.t. ciascuno ed un piano interrato pe le sole tre scale A, B, C, costituito da botteghe e cantine al piano terra e da n° 2 appartamenti per civile abitazione per ciascuna scala, ai piani superiori. Ai vari immobili dunque si accede per il tramite della scala interna, di uso comune, ed è presente l'ascensore.-

Il complesso condominiale comprende in totale immobili, così distinti:

- n° 50 unità immobiliari destinate a civile abitazione;
- n° 7 unità destinate a botteghe;
- n° 50 unità destinate a cantine;
- n° 10 lastrici solari.

Gli stabili sono di recente costruzione, essendo stato ultimati, nel 1995 (vedi relazione a struttura ultimata e parere Ausl, in allegato).

Le opere sono state realizzate in attuazione del progetto di "costruzione di n°50 alloggi sociali e n°9 botteghe nel PdZ "Ritiro-Tremonti", approvato dal Comune di Messina, su di una superficie fondiaria di 5'044,00 mq in zone con destinazione R4 (edilizia economica e popolare" e C2d, nella variante generale al Prg adottato con deliberazione n°2/c del 06/03/1990 (vigente all'epoca).

L'area di sedime delle opere è stata assegnata all'impresa costruttrice [redacted] con deliberazione n°566/c del 21/03/1990 ed è stata oggetto di convenzione ex art.35 L. n°865/1971, tra la stessa impresa [redacted] l'amministrazione Comunale del 31/07/1990 rep. n°6422.

Attualmente l'area è normata dal vigente strumento urbanistico (variante generale al P.r.g. approvato dall'Assess. Reg. Terr ed Amb con Decreto 02/09/2002), come zona soggetta al Piano Particolareggiato di Risanamento "Ritiro-Tremonti" - ambito residenze.

La volumetria del complesso è di mc 19'562,97 relativamente agli alloggi convenzionati e di mc 2'509,65 per i locali commerciali, per un totale complessivo di mc 22'072,62.-

Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a. I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. e laterizi. La copertura è a terrazzo piano praticabile ed i manti impermeabilizzanti sono stati apprestati con guaina bituminosa prefabbricata con armatura in poliestere dello spessore di 4 mm disposta su massetto in cls magro e protetta con pavimentazione in piastrelle (marmette) in cemento e graniglia;

I fabbricati di sedime del bene ha la conformazione caratteristica delle case in linea. Le facciate dell'edificio si presentano con aspetti architettonici semplici e lineari prive di motivi ornamentali, ma gradevoli nell'insieme.

- Identificazione degli estremi catastali e dei confini dei beni da stimare:

I cespiti de quo, sono catastalmente identificati nel Comune di Messina (Me), al fg. 97, part. 190 con i seguenti dati di classamento:

- § - sub 38, piano quinto, [appartamento] categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) classe 11 (livello delle finiture alto), consistenza 6.5 vani, rendita € 352,48;
- sub 39, piano quinto, [appartamento] categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) classe 11 (livello delle finiture alto), consistenza 7 vani, rendita € 379,60;
- § sub 99, piano terra, [cantina] categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 5 (livello delle finiture medio), consistenza 16 mq, rendita € 42,14;
- sub 107, piano terra, [cantina] categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 5 (livello delle finiture medio), consistenza 7 mq, rendita € 18,44;
- § sub 124, piano terra, [cantina] categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 5 (livello delle finiture medio), consistenza 16 mq, rendita € 42,14;
- sub 126, piano terra, [cantina] categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 5 (livello delle finiture medio), consistenza 16 mq, rendita € 42,14;
- sub 130, piano terra, [cantina] categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 5 (livello delle finiture medio), consistenza 16 mq, rendita € 42,14;
- § sub 132, piano terra, [cantina] categoria C/2 (magazzino, deposito), classe 5 (livello delle finiture medio), consistenza 16 mq, rendita € 42,14;

Tutti i cespiti sono privi di piantina catastale, ad eccezione dei due appartamenti, di cui ai sub nn. 38 e 39.-

- Consistenza - cespiti (botteghe, cantine ed appartamenti)

Come si evince dalla piantine progettuali allegate, di cui il sottoscritto ha parzialmente verificato la corrispondenza, trovandole esatte nei casi esaminati, i cespiti hanno la seguente consistenza (vedi foto):

- nel corpo II, scala B, piano quinto: appartamento [sub 38] (int.9), di forma rettangolare, con dimensioni massime in pianta di mt. 13.70 x 9.85 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie utile lorda. Su.ab) pari a 111.70 mq, così composti: **ingresso, studio/tinello, due camere da letto**, disimpegno, **bagno, cucina, soggiorno**, oltre a due balconi aventi superficie (Snr) pari a 18.55. L'altezza interna è di mt. 3.00;
- nel corpo II, scala B, piano quinto: appartamento [sub 39] (int.10), di forma rettangolare, con dimensioni massime in pianta di mt. 13.70 x 9.85 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie utile lorda. Su.ab) pari a 110.90 mq, così composti: **ingresso, studio/tinello, due camere da letto**, disimpegno, **bagno, cucina, soggiorno**, oltre a due balconi aventi superficie (Snr) pari a 16.85. L'altezza interna è di mt. 2.80;
- nel corpo II, scala D, al piano terra: cantina [sub 99] adibita a locale autoclave, di forma rettangolare (privo di piantina catastale), con dimensioni massime in pianta di mt. 3.70 x 4.30 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a 14.35 mq, costituita da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 3.20;
- nel corpo II, scala D, al piano terra: cantina [sub 107] adibita a locale contatori, di forma rettangolare (privo di piantina catastale), con dimensioni massime in pianta di mt. 3.30 x 5.60 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a 15.30 mq, costituita da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 3.20;
- nel corpo II, scala E, al piano terra: cantina [sub 124] adibita a locale autoclave, di forma rettangolare (privo di piantina catastale), con dimensioni massime in pianta di mt. 3.60 x 4.30 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a 14.35 mq, costituita da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 3.20;
- nel corpo II, scala E, al piano terra: cantina [sub 126] di forma rettangolare (privo di piantina catastale), con dimensioni massime in pianta di mt. 4.70 x 4.30 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a 18.40 mq, costituita da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 3.20;
- nel corpo II, scala E, al piano terra: cantina [sub 130] adibita a vano motore ascensore, di forma rettangolare (privo di piantina catastale), con dimensioni massime in pianta di mt. 1.30 x 5.50 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a 8.90 mq, costituita da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 3.20;
- nel corpo II, scala E, al piano terra: cantina [sub 132] (privo di piantina catastale), rettangolare con dimensioni massime in pianta di mt. 2.90 x 5.60 circa ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari a 14.30 mq, costituita da un unico ambiente. L'altezza interna è di mt. 3.20.-

N.B.: La Superficie abitabile lorda (Sab) comprendente tamponature e tramezzature, vani di porte e finestre.-

N. B.: L'altezza interna è l'altezza netta pavimento-soffitto, al netto degli orizzontamenti).

Appartamento per civile abitazione sito al piano quinto del corpo scala B, di forma grossomodo rettangolare con dimensioni massime in pianta di mt. 13.70 x 9.80 circa, ed un relativo ingombro complessivo (superficie utile abitabile, lorda) pari a **110.90** mq, così composto: **ingresso, due camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno, ripostiglio e studio**, oltre a tre balconi di superficie pari a mq 16,85. L'altezza interna è di mt. 2.90;

Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1.50), autostrada (5.0), ferrovia (7.0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (insufficiente), municipio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente), scuola media inferiore (scarso), supermercato (scarso).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero. - stato di possesso e di occupazione degli immobili:

Lo scrivente non è stato messo in condizione di accedere al bene da esaminare.-

### 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:

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

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:

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. - con atto - contro [redacted]

a favore di: Banco di Sicilia s.p.a.:

presentazione n°149 [redacted] registro generale [redacted] registro particolare [redacted]

Giudice Dr. U. Scavuzzo

Curatore/Custode: notar L. CALOGERO c/o Uneim, Mssina

Perito: Ing. Ezio Sacca

4.2.3. Altri oneri:

4.3. Oneri di regolarizzazione 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:	€ 500,00
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:

6.2 Precedenti proprietari

L'area di sedime delle opere, è stata assegnata all'impresa costruttrice [redacted] con deliberazione n°566/c del 21/03/1990 ed è stata oggetto di convenzione ex art.35 L. n°865/1971, tra la stessa impresa [redacted] l'amministrazione Comunale con atto in notar [redacted] del 31/07/1990 registrato a Messina il 08/08/1990, al fine di attuare un programma costruttivo di edilizia sociale ai sensi dell'art.35 della L. n°865/1971 che prevedeva la realizzazione di n°50 alloggi sociali.

L'area è sita in Messina (Me), località Tremonti, compresa all'epoca della costruzione dei cespiti, nel Piano di Zona "Ritiro Tremonti" (oggi Piano particolareggiato di Risanamento) in zona "R4" residenziale, della superficie di mq 5'044 circa e riportata in Catasto (all'epoca, anno 1990) al foglio di mappa 97, particelle nn. 120, 161, 162, 185, 188, 189, 190.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. 10874/91 per lavori di costruzione di n°50 alloggi sociali e n°9 botteghe nel PdZ "Ritiro-Tremonti" intestata [redacted] rilasciata dal Comune di Messina (Me). Concessione Edilizia rilasciata in data 15/03/1991- n. prot. 10874 Progetto architettonico redatto dall'ing [redacted]

Successivamente sono state rilasciate altre due concessioni edilizie in integrazione a quella originariamente rilasciata, in relazione ad altrettanti progetti di varianti approvate, di seguito riportate:

- C.E. integr. n°11128/10874/bis del 20/09/1991 per prima variante;

- C.E. integr. n°13806/11128/10874/bis del 02/11/1995 per seconda variante;

Si rileva, comunque, quanto segue.

l'immobile risulta oggi ultimato in ogni sua parte ed agibile, anche se non è stato redatto il certificato di agibilità;

l'immobile non risulta, di particolare interesse artistico o storico;

non risultano, elementi di pregiudizio in ordine a diritti di terzi.-

Riferito limitatamente a: intero complesso edilizio "le Palme"

P.E. n. prot. 22652/91, 35494/92 e 22386/93 per lavori di costruzione di n°50 alloggi sociali e n°9 botteghe nel PdZ "Ritiro-Tremonti" intestata [redacted] rilasciata dall'ufficio del Genio Civile di Messina. autorizzazione inizio lavori, art.18 l. n°64/74 autorizzazioni relative alle membrature portanti degli edifici ed alle opere di sostegno negli spazi esterni:

- prot. n°22652 del 21/09/1991;

- prot. n°35494 del 17/02/1992;

- prot. n°22386 del 20/09/1993

- direttore dei lavori: ing. [redacted]

- relazione a struttura ultimata, redatta in data 06/04/1994;

- collaudatore statico: ing. rocco [redacted]

- certificato di collaudo statico redatto in data 07/05/1994.

l'ufficio del Genio Civile di Messina ha poi rilasciato la certificazione di conforme esecuzione dei lavori al progetto strutturale assentito, ai sensi dell'art.28 della L. n°64/1974, con prot. n°19501 del 03/08/1994.-

Descrizione appartamento di cui al punto SCB

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Messina -Messina-, località Tremonti, via S. Iachiddu, complesso "le Palme".

### Caratteristiche intrinseche

Dal sopralluogo effettuato (solo dall'esterno e per analogia con gli altri cespiti visitati) si è rilevato l'appartamento mostra un discreto stato di conservazione e di manutenzione generale.

L'abitazione presenta dall'esterno (e presumibilmente pure all'interno, visti gli elaborati grafici tratti dal progetto assentito dall'Ente Comunale), le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, prive di dissesti lesioni o altri difetti strutturali apparenti. Le stanze appaiono illuminate da aperture di dimensione adeguata ai canoni moderni e gli interni delle pareti ed i soffitti si mostrano prive di umidità ed asciutte al tatto.

Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio, dello spessore di circa cm.30, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina. Le tramezzature degli ambienti sono state realizzate mediante laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8.-

Le finiture degli ambienti, vista la recente età della costruzione, sono gradevoli ed in sufficiente stato di conservazione, seppur sarebbero opportuni interventi di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura) e straordinaria (revisione intonaci, apparecchiature sanitarie, infissi esterni).

I soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura tipo "Ducotone"; i pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di ceramica in monocottura di discreta scelta in tutte le stanze del cespite, di forma quadrata con lati di dimensione cm.31-33 e nei bagni cm 20 x 25.-

I servizi igienici sono dotati di apparecchiature sanitarie in porcellana e di rubinetterie in ottone di discreta fattura, e mostra le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni cm. 20x25 fino ad un'altezza di mt 2.0 dal pavimento.

I serramenti esterni sono del tipo monoblocco in vetro ed alluminio anodizzato preverniciato, a due ante completi di avvolgibile in materia plastica, ma privi di isolamento (vetrocamera).-

Il portoncino esterno d'ingresso (sulla scala condominiale) è in legno. Le porte interne, sono in legno tamburato tipo "noce". L'impianto idrico dell'acqua potabile, posto in opera con tubi in ferro zincato incassati nelle murature, appare in discreto stato ed è servito dall'acquedotto comunale, lo stesso dicasi per l'impianto di fognatura posto in opera con tubi di p.v.c. incassati sotto il pavimento e collegati alla rete pubblica.

I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, con almeno un punto luce a soffitto completo di plafoniera, e 2 o 3 prese di corrente per ogni ambiente, e completo dell'interruttore magnetotermico differenziale "salvavita" e del conduttore di protezione, dunque appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n° 46/90).

L'appartamento appare dotato dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed un radiatore (termosifone) in ghisa per ogni ambiente, composti in media da 8 elementi cadauno, a cui giunge il liquido riscaldante (acqua) attraverso canalizzazioni in rame protetto in traccia sotto le pavimentazioni.-

I balconi appaiono pavimentati con in mattonelle in gres maiolicato dim. cm.20x25, e dotati di parapetto di altezza 1.0 mt in ferro.

posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 127,75<sup>7</sup>

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 97 mappale 190 subalterno 38, categoria A/2, classe 11, composto da vani 7, posto al piano 5, - rendita: 352,48.

Coerenze: intestato [redacted]

Note: appartamento per civile abitazione

L'edificio è stato costruito nel 1995.

Costituito da 6 piani complessivi, 6 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90.

Dotazioni condominiali: vano scala interna, ascensore ed aree esterne utilizzate a parcheggio millesimi di comproprietà 1000 000

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, ed ha altresì verificato la rispondenza tra la piantina catastale e la planimetria tratta dal progetto assentito, tuttavia non ha potuto verificare con un accesso l'attuale stato dei luoghi.

Non occorrono aggiornamenti catastali

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
camera da letto <sup>8</sup>	14,1	1	14,1	Sud - Ovest	Sufficienti
ingresso-disimpegno	10,6	1	10,6	Interno	Sufficienti
camera da letto 2 <sup>9</sup>	9,5	1	9,5	Nord - Est	Sufficienti

<sup>7</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>8</sup> infissi da revisionare, pareti da ritinteggiare

bagno	5,85	1	5,85	Sud - Est	Sufficienti
studio <sup>10</sup>	13,5	1	13,5	Nord - Est	Da ristrutturare
soggiorno <sup>11</sup>	22,5	1	22,5	Nord - Est	Sufficienti
cucina	9,8	1	9,8	Sud - Ovest	Sufficienti
bagno 2	3,25	1	3,25	Sud - Est	Sufficienti
balcone nord-est	5,4	0,25	1,35	Nord - Est	Sufficienti
balcone sud-ovest	5,45	0,25	1,3625	Sud - Ovest	Buone
balcone est	6	0,25	1,5	Est	Sufficienti
	105,95		93,3125		

### Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti. Note: Le porte interne, sono in legno tamburato di discreta fattura.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Note: di forma quadrata, di lato cm 31-33
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. completata in opera, condizioni: buone. Note: I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti in c.a. e laterizi.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica di. cm 20x25, condizioni: sufficienti. Note: di discreta fattura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Note: I soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura, ma sono necessari di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura)
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone. Note: Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio, dello spessore di circa cm. 30, presumibilmente con la modalità dell'esecuzione "a cassetta", rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti. Note: I serramenti esterni sono di qualità non elevata.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Strutturalmente, il corpo di fabbrica risulta essere stato realizzato mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa nei piani orizzontali e verticali che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce in c.a. Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che dall'esterno ed all'interno la casa presenta le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed introducendo opportuni parametri correttivi determinati dall'età dell'immobile, dal mediocre stato di conservazione dell'immobile, dalla necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria (revisione infissi e tinteggiature interne) e straordinaria (revisione impianto elettrico).-

Si assume pertanto, come parametro, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito del Comune di Messina (Me), per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

N.B.: per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con uno massimo di cm 50 per lo spessore), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate nella percentuale del 25%.-

<sup>9</sup> infissi da revisionare, pareti da ritinteggiare

<sup>10</sup> infissi da revisionare, pareti da ritinteggiare

<sup>11</sup> infissi da revisionare, pareti da ritinteggiare

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Ufficio del Territorio di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Messina (Me)  
ufficio del Genio Civile di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari site nel circondario, Esperienza personale.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
SCB. appartamento	127,75	€ 189.935,63	€ 189.935,63

**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:

€ 28.490,34

manutenzione ordinaria (tinteggiature, revis. infissi)

€ 2.054,53

manutenzione straord (revisione impianto elettrico)

€ 1.390,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 158.000,00

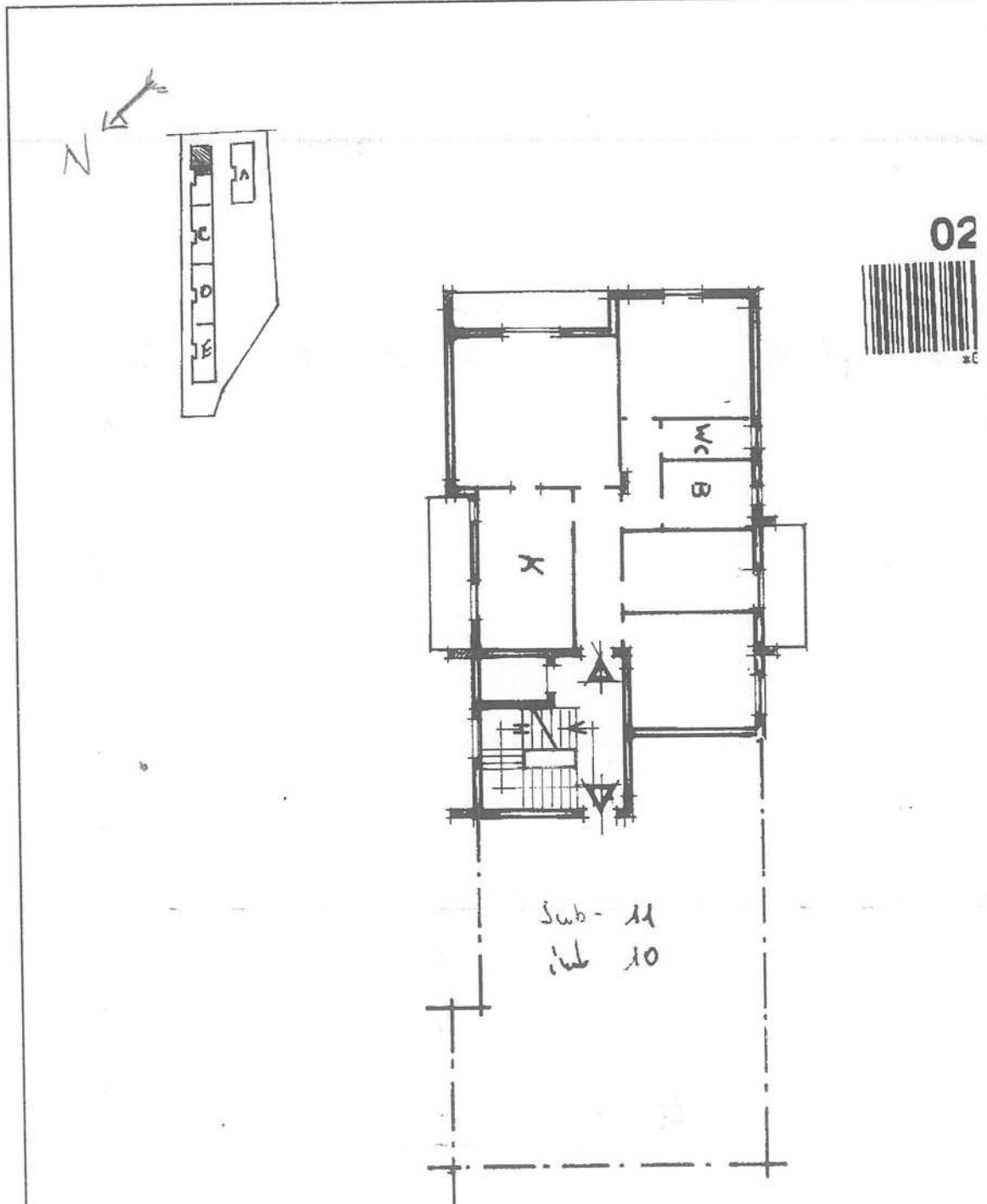


MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n.

Planimetria di u.i.u. in Comune di MESSINA via S. JACHI D.D.V. - TR.



02



Foglio: 97 - Particella: 190 - Subalterno: 38 >

10 PV

