

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] 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 satura).
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].
 - B. Gli eredi di [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] (quota 2/30 della proprietà), [REDACTED] (quota 2/30 della proprietà), [REDACTED] (quota 2/30 della proprietà), [REDACTED] (quota 2/30 della proprietà) e [REDACTED] (quota 2/30 della proprietà). Debitore non datore di ipoteca [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] (quota 6/9 della proprietà), [REDACTED] (quota 1/9 della proprietà), [REDACTED] (quota 1/9 della proprietà) e [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:	non accertate
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non accertate
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non accertate

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

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

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: plinti collegati;
materiale: c.a..

Strutture verticali (struttura):

materiale: cemento armato e muri in mattoni pieni .

Travi (struttura):

materiale: cemento armato.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto in c.a e laterizio.

Copertura (struttura):

tipologia: tetto con tegole.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: finestre a doppia anta;
materiale: legno e vetro;
protezione: persiane in legno;
condizioni: pessime;

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: porte interne;
materiale: legno tamburato, ma quasi del tutto assenti, perché asportate;
condizioni: pessime.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di mattoni pieni;
rivestimento: tinteggiatura;
condizioni: cattive;

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: piastrelle in graniglia;
condizioni: pessime.

Plafoni (componente edilizia):

assenti.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: bagno ;
materiale: piastrelle di ceramica;
condizioni: pessime.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: anta singola;
materiale: legno;
condizioni: cattive;

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto



<i>Elektrico (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
A. Appartamento	76,00	€ 45.600,00	€ 45.600,00

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 [REDACTED]

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Messina, 08/04/ 2020

IL CONSULENTE ESPERTO PER LA STIMA
arch.Mirella CAPEZZUTO

Consulente: Arch. Mirella Capezzuto

