
TRIBUNALE DI MESSINA

II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

Lo Res.r.l.

contro

Sicil Costruzioni di Ciccio' Domenico

N. Gen. Rep. 000153/15

Giudice Dott. Ugo Scavuzzo

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Antonino Midiri
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3842
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 2055
C.F. MDRNNN84T16F158B- P.Iva 03277780833*

*con studio in Saponara (Messina) Via San Remo n. 3
telefono: 090333101
cellulare: 3201130878
cellulare: 3202218838*

*P.E.C.: antonino.midiri@ingpec.eu
Email: ing.antoninomidiri@gmail.com*



**Beni in Messina, Via Comunale n. 346 (o n. 328) - Villaggio Santo
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita in Messina, Via Comunale n. 328, Villaggio Santo.

L'immobile è composto da un' abitazione posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra.

Esso confina a: Nord con scala altra ditta, Sud altra unità immobiliare non oggetto di procedura, Est con particella 325 presente nel foglio di mappa n. 123 del Comune di Messina, Ovest con Via Comunale.

L'immobile è composto da una cucina-soggiorno e una cameretta e sviluppa una superficie lorda di circa 30,00 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell' immobile*)

L'immobile al catasto fabbricati è intestato a:

- ~~Barbalace Concetta~~, nata a Messina il 28/11/1963 C.F. ~~ARBCC163368E158X~~ proprietà in regime di comunione dei beni;

- ~~Ciccio' Domenico~~, nato a Messina il 04/06/1961 C.F. ~~CDNC61H04F158E~~ proprietà in regime di comunione dei beni;

ed è individuato al foglio di mappa 123, particella 303, subalterno 2, z.c. 2, categoria A/4, classe 7, composto da 1 vano, posto al P.T, rendita catastale: 15,49 € (*cf. allegato n. 3*).

L'immobile rientra in classe energetica di tipo "G" (*cf. allegato n. 7*).

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Piano Regolatore Generale approvato con D.D.R. n. 686 del 02/09/2002 e n. 858 del 08/07/2003, l' immobile è individuato nella tavola n. b2a.24 e ricade in zona omogenea B4b "di completamento" con:

If mc/mq = 3,00; altezza massima H = 14,50 mt.; piani 4;

tale zona è disciplinata dall'art.39 delle N.T.A..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale a traffico regolare con parcheggi scarsi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	svincolo autostradale Messina Gazzi 0,4 Km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo del 25/11/2015 l' immobile risultava occupato dal signor Ciccio' Domenico.

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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*



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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale del 17-02-2015 ai sensi dell' art.77 del DPR 602/73 iscritta in data 06-03-2015 ai nn. 5196/643

- **A favore:** RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Messina Via Ugo Bassi n. 126 is. 137
- **Contro:** CICCIO' DOMENICO nato a [redacted] [redacted]
- Capitale di euro 451.731,05, ipoteca di euro 903.462,10, grava su 1/2

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare del 20-03-2015, notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Messina, trascritto in data 12-06-2015 ai nn.13394/9925.

- **A favore:** LO RE S.R.L. sede a Messina [redacted]
- **Contro:** CICCIO' DOMENICO nato a [redacted] 04/06/1964 - grava su 1/1.

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:

In data 14/12/2015 il C.T.U inviava tramite P.E.C. al Dipartimento Edilizia Privata richiesta di accesso agli atti (n. prot. 295648/15) del bene oggetto di procedura. Successivamente in data 22/12/2015 il sottoscritto C.T.U. si recava presso il suddetto Ufficio per effettuare le ricerche in merito. Da tali ricerche non è stato rinvenuto nessun documento relativo al bene pignorato e, alla data odierna, non si è ricevuta dall' Ufficio competente alcuna comunicazione.

Pertanto, non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico – edilizia. Tuttavia, si rende noto, come dichiarato dalla parte venditrice, nell' atto di compravendita (cfr. allegato n. 5), che la costruzione del fabbricato nel quale ricade l' immobile in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in data 25/11/2015 presso l' immobile oggetto di procedura, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) il bene pignorato, risulta essere in diretto collegamento con un' unità immobiliare adiacente non oggetto di procedura (cfr. allegato n. 8);
- 2) il numero civico esposto sulla facciata dell' edificio è 328, mentre, nelle visure catastali risulta essere 346.

Il collegamento tra le due unità abitative consiste in un' apertura eseguita in corrispondenza della parete in muratura posta a Sud dell' immobile pignorato.

Lo scopo di tale collegamento è stato quello di creare una sola unità abitativa, infatti, nel sub. 2 (oggetto di pignoramento) sono state realizzate una cucina-soggiorno ed una cameretta, mentre, nell' unità immobiliare adiacente (non oggetto di pignoramento) un bagno cieco ed una camera da letto.

Pertanto, allo stato attuale, le difformità non possono essere regolarizzate, poiché, sarebbe necessaria una fusione tra il subalterno oggetto di procedura (sub. 2) e quello adiacente non oggetto di procedura,

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dott. Ugo Scavuzzo
Perito: Ing. Antonino Midiri



L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

All'esecutato, [redacted] unitamente alla moglie [redacted] (coniugi in regime di comunione legale dei beni), l'immobile era così pervenuto:

- Atto di Compravendita del 10-10-1995 rep. 127815 Notaio Arrigo Antonino trascritto in data 23-10-1995 ai nn. 26529/22619, da potere di Morabito Salvatore nato a Messina il 02-01-1933, Morabito Letteria nata a Messina il 04-03-1935 e Morabito Grazia nata a Messina il 07-01-1937.

6.2 Precedenti proprietari:

Ai Signori Morabito Salvatore, Morabito Letteria e Morabito Grazia l'immobile era così pervenuto:

- per 2/3 per successione in morte di Morabito Giacomo nato a Messina il 11-02-1899 e deceduto in data 21-04-1983, denuncia 3 vol. 1580 Ufficio Registro di Messina, trascritta in data 04-04-1985 ai nn. 8877/6756, devoluta per legge;
- per 1/3 per successione in morte di Cardile Angela nata a Messina il 04-12-1907 e deceduta in data 23-09-1990, denuncia 25 vol. 1828 Ufficio Registro di Messina, trascritta in data 24-02-1992 ai nn. 6693/5792, devoluta per legge.

Nota: a tutto il 12-06-2015 non risultano trascritte le accettazioni delle eredità della de cuius Cardile Angela e del de cuius Morabito Giacomo da parte degli eredi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna



Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Messina, via Comunale n. 346 (o n. 328), Vill. Santo.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. Dalla Via Comunale si accede all'abitazione che consiste in un vano, nel quale, mediante una divisione interna si è ottenuta una cucina-soggiorno di mq. 18,84 e una cameretta di mq. 4,60, mentre, il bagno (cieco) e la camera da letto sono stati creati in un'altra unità immobiliare adiacente non oggetto di pignoramento direttamente comunicante con quella oggetto di procedura. Per rendere indipendente il vano oggetto di pignoramento è necessario prolungare la parete posta a Sud della suddetta unità immobiliare (cfr. *allegato fotografico immagine n. 10*).

L'intero immobile è scarsamente arieggiato ed illuminato. L'altezza interna è pari a 2,70 mt. Per quanto riguarda le finiture, la pavimentazione è in cotto. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni. Gli infissi sono in alluminio con grate esterne in ferro. Le facciate esterne dell'intero corpo di fabbrica necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile. Essa si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi interni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	30,59	1,00	30,59
	Sup. reale lorda	30,59		30,59

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in muratura

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: grate in ferro
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: Elettricità



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente procedimento è stato adottato un metodo sintetico-comparativo, che consente di determinare il più probabile valore venale di un bene immobile, raffrontando i valori di mercato attuati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni. Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Quindi, tenuto conto delle dimensioni (**viene stimata solo la superficie del sub. 2 oggetto di procedura**), del discreto stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq di € 810,00; pertanto si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu equivale al valore unitario

Sc equivale alla superficie commerciale lorda

V al valore dell'immobile

Per cui, per l'appartamento avremo:

$$€ 810,00 \times 30,59 \text{ mq} = € 24.777,90$$

Pertanto considerato che il bene oggetto di vendita è relativo alla piena proprietà per la quota di 1000/1000, l'importo complessivo è pari ad € 24.777,90.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Messina – Dipartimento Edilizia Privata, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina.

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile	Superficie vendibile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento	30,59 mq	€ 24.777,90	€ 24.777,90

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:

€ 3.716,68

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:

€ 21.061,22

Relazione lotto 001 creata in data 27/11/2015
Codice documento: E080-15-000153-001

il perito
Ing. Antonino Midiri



Giudice Dott. Ugo Scavuzzo
Perito: Ing. Antonino Midiri