
TRIBUNALE DI MESSINA
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
Condominio via Andria isolato 397

N. Gen. Rep. 000089/12+R.E.

Giudice Dr. Antonino Orifici

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Stellario Guido Graffeo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1329
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 886
C.F. GRFSLL51M30G273J- P.1va 02054010836

con studio in Messina (Messina) Via Giuseppe La Farina n.165 Isolato G
telefono: 090693912
cellulare: 3358159170
fax: 090693912
email: graffeostellarioguido@virgilio.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Messina (Messina) via Andria n.8 isol.397
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) via Andria n.8 isol.397 scala A, int. 30.
Composto da corridoio disimpegno, camera, wc, cucina e salone oltre balconi, posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda coperta di circa mq 135,00 ed una superficie balconi di circa mq 17,00.
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted]
[redacted] foglio 219, mappale 30, subalterno 34, categoria A/2, classe 7, composto da vani 6 vani, posto al piano 5 - rendita: 1053,53.
Coerenze: La planimetria catastale come distribuzione interna non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi. L'appartamento confina a Nord con prospetto su spazio di isolamento, ad Est con prospetto sulla via Andria, a Sud con appartamento complanare interno 31 stessa ditta e vano scala ed a Ovest con prospetto su cortile condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento ricade al quinto piano di un edificio realizzato nel 1972, costituito da un corpo di fabbrica a sei elevazioni f.t. con copertura a lastrico solare.

L'edificio nel suo complesso si presenta, sia esternamente che internamente, in buone condizioni per come rappresentato dalle foto da n.1 a n.9.

Presenta le seguenti rifiniture: portone in alluminio con inserti in vetro, androne con controsoffitto in gesso, pavimento in marmo e pareti rivestite con pannelli in legno, scale in marmo con ringhiera in ferro.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: farmacie, scuola elementare, scuola media inferiore.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (km): autostrada, porto, tram.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai coniugi [redacted] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire con esattezza la data di inizio della detenzione.

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:

Atto di vendita a favore di [redacted]
[redacted] firma di Notar [redacted] nn. [redacted]
registrato a Milazzo in data [redacted]
Atto Citazione del 08/07/1993 a favore di [redacted] contr [redacted]
a firma di Avv. [redacted] davanti al Tribunale di Barcellona P.G., avente oggetto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, ed altro, ad istanza di [redacted]
[redacted] cato [redacted]

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:

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Posto al piano quinto della scala A int. 30 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa circa mq 135,00 oltre a circa mq 17,00 di balconi.

Tutti gli ambienti sono illuminati ed areati naturalmente ad eccezione del corridoio di disimpegno. Le rifiniture sono le seguenti: servizi con pavimenti e rivestimenti in ceramica; restanti vani con pavimenti in gres decorati con zocchetto dello stesso tipo, salone con controsoffitto tinteggiato e pareti rivestite con stoffa da parati, camera e servizi con pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile tipo ducotone, porte tamburate con inserti in vetro, infissi esterni in alluminio preverniciato e avvolgibili in alluminio coibentato, porta ingresso del tipo blindato (v. foto da n.10 a n.23).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 219 mappale 30 subalterno 34, categoria A/2, classe 7, composto da vani 6 vani, posto al piano 5, - rendita: 1053,53 (v. stralcio foglio di mappa e visura catastale).

Coerenze: La planimetria catastale come distribuzione interna non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi.

L'appartamento confina a Nord con prospetto su spazio di isolamento, ad Est con prospetto sulla via Andria, a Sud con appartamento complanare interno 31 stessa ditta e vano scala ed a Ovest con prospetto su cortile condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1972.

L'unità immobiliare è identificata con il numero scala A interno 30, ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
	Sup. reale lorda	17,00	0,33	5,61
Balconi	Sup. reale lorda	152,00		140,61

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a..
Travi:	materiale: c.a..
Solai:	tipologia: soletta in c.a. in opera.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
Balconi:	materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Plafoni:	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore:	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di Condominio via Andria is.397 contro [redacted] in data [redacted]

Riferito limitatamente a: il pignoramento è relativo alla quota di 1/2 dell'immobile pignorato

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di Condominio via Andria n.8 Messina contro [redacted] firma di Avv. [redacted] data [redacted]

Riferito limitatamente a: il pignoramento è relativo alla quota 1/1 dell'immobile pignorato

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il bagno è stato ampliato con riduzione della limitrofa camera, e nel salone sono state eliminate alcuni tramezzi. Inoltre l'appartamento è stato messo in comunicazione con quello complanare attraverso una porta realizzata nel corridoio ed attraverso una apertura realizzata nel salone. Regolarizzabili mediante comunicazione asseverata - art.9 L.R. 37/1985 e art.20 L.R. 4/2003 per Opere Interne alle costruzioni.

Oneri totali: € 400,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale come distribuzione interna non corrisponde allo stato dei luoghi regolarizzabili mediante Aggiornamento catastale

Oneri totali: € 400,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 670,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

lavori ascensore € 525,92

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.477,39

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]
di eredi di [redacted] in forza di denuncia di successione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia intestata a Società a r.l. [redacted] rilasciata in data 12/08/1968 con n. prot. n.217 relativa al Progetto edificazione 4° comparto Isol.397 e successive varianti.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1972 e l'abitabilità è stata rilasciata in data 08/02/1972 con prot. 1810.

Trattasi di edificio di classe F (vedasi allegato attestato predisposto di certificazione energetica).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) via Andria n.8 isol.397.

Composto da corridoio disimpegno, camera, wc, cucina e salone oltre balconi, e la sua conformazione e disposizione è riportata nell'allegata planimetria catastale.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo utilizzato per la stima del valore dell'appartamento è quello sintetico comparativo. Con tale metodo è stato determinato il più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare tramite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, quali la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione o meno in prossimità di reti e servizi infrastrutturali ed ancora la natura delle opere di rifinitura e, in ultimo ma non meno importante, lo stato di conservazione sia dell'unità abitativa che dello steso edificio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio e della F.I.A.I.P..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	135,00	€ 2.200,00	€ 297.000,00
Balconi	5,61	€ 2.200,00	€ 12.342,00
	140,61		€ 309.342,00

- Valore corpo:	€ 309.342,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 309.342,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 154.671,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	152,00	€ 309.342,00	€ 154.671,00

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:

- Riduzione monetaria: Regularizzazione Urbanistica e Catastale	€ 23.200,65
- Riduzione monetaria: Opere per eliminare la comunione con appartamento complanare int.31	€ 800,00
	€ 1.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 129.670,35

Relazione lotto 001 creata in data 04/04/2013
Codice documento: E080-12-000089-001

il perito
Ing. Stellario Guido Graffeo



Allegati :

- verbale giuramento;
- verbali operazioni peritali del 19/02/2012 e del 21/03/2013;
- attestato certificazione energetica;
- elaborato fotografico con n.23 foto;
- visura catastale;
- stralcio foglio di mappa;
- planimetria catastale;
- parcella nota spese e competenze.

Depositato in cancelleria
il 5 APR. 2013

IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Anna S. Scatrito



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	[REDACTED]	Validità	anni 10
Riferimenti catastali	Foglio 219 part. 30 sub 34		
Indirizzo edificio	Via Andria 8 - Isolato 397 - piano quinto - interno 30 - Messina		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☒
		Riqualificazione energetica	☐
Proprietà	[REDACTED]	Telefono	
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail	

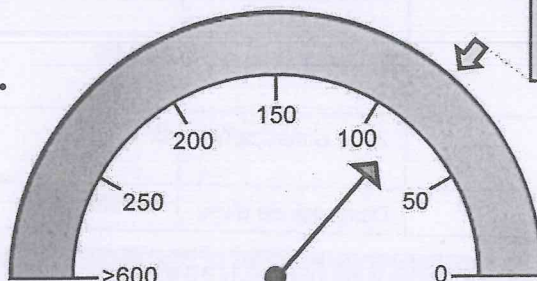
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **F**

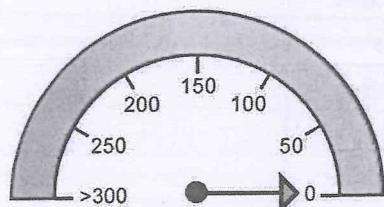
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
16.505 kgCO₂/m²anno

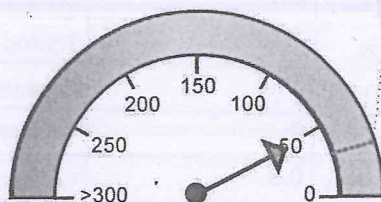
PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
81.734 kWh/m²anno



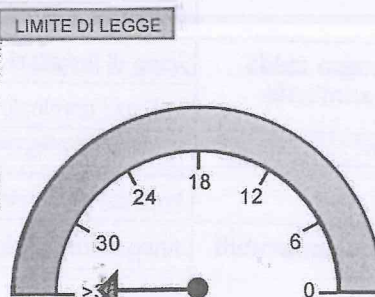
PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
81.734 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO
0.024 kWh/m²anno

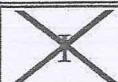


PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
44.625 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUACALDA
37.109 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)



II

III

IV

V

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	44.625 kWh/m²anno	Indice energia primaria (EPacs)	37.109 kWh/m²anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	29.723 kWh/m²anno		
Indice involucro (EPe, invol)	0.024 kWh/m²anno	Indice involucro (EPI, invol)	23.560 kWh/m²anno	Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_p)	52.80%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh		

9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO

10. EDIFICIO			
Tipologia edilizia	Edificio in linea		
Tipologia costruttiva	Telaio in c.a. e tamponature in mattoni forati		
Anno di costruzione	1972	Numero unità immobiliari	30
Volume lordo riscaldato V (m³)	430.22	Superficie utile (m²)	108.99
Superficie disperdente S (m²)	282.29	Zona climatica/GG	B / 707
Rapporto S/V	0.66	Destinazione d'uso	Residenziale

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2008	Tipologia	Autonomo per riscaldamento e acqua calda sanitaria
	Potenza nominale (kW)	24.0	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2008	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	24.0	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)	0.00 kWh _e 0.00 kWh _t		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico ☐	Tecnico abilitato ☒	Energy Manager ☐	Organismo / Società ☐
Nome e cognome / Denominazione	Guido Stellario Graffeo		
Indirizzo	Via G. La Farina 165 98123 - Messina	Telefono/e-mail	33581559170
Titolo	Ingegnerie	Ordine/Iscrizione	1329
Dichiarazione di indipendenza			
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

1) 21 marzo 2013

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico ☐	Rilievo sull'edificio ☒
Provenienza e responsabilità	Ingegnere Guido Stellario Graffeo

17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è conforme alle norme UNI/TS 11300:2008 come attestato nel CERTIFICATO n.1 del 06/07/2009 rilasciato dal CTI.			

Data emissione: 29/03/2013



ELABORATO FOTOGRAFICO



FOTO n. 1



FOTO n. 2



FOTO n. 3



FOTO n. 4

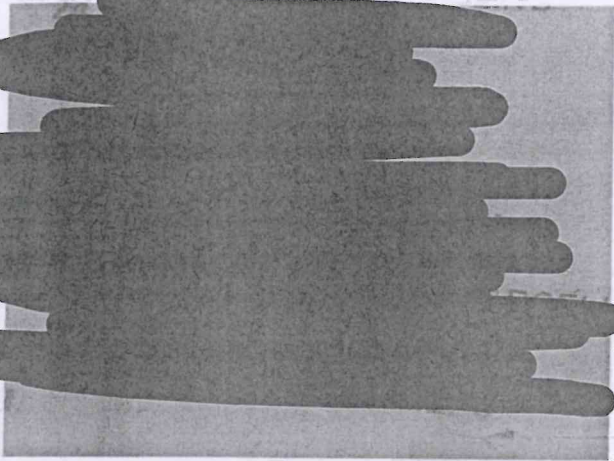


FOTO n. 5

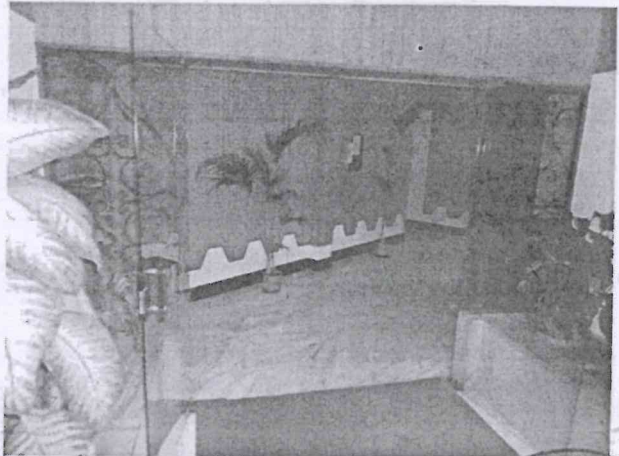


FOTO n. 6



FOTO n. 7

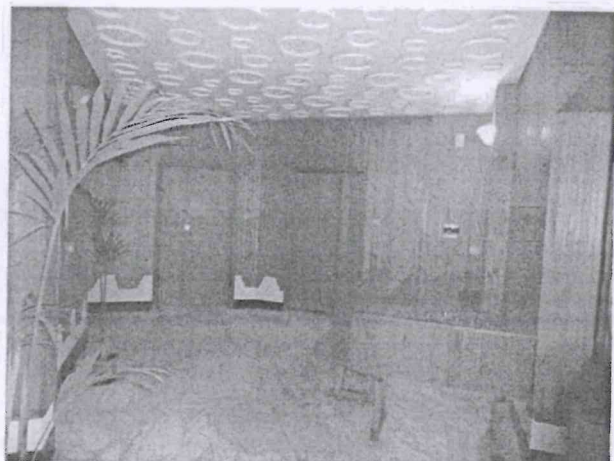


FOTO n. 8



FOTO n. 9



FOTO n.10



FOTO n. 11



FOTO n.12



FOTO n. 13



FOTO n. 14

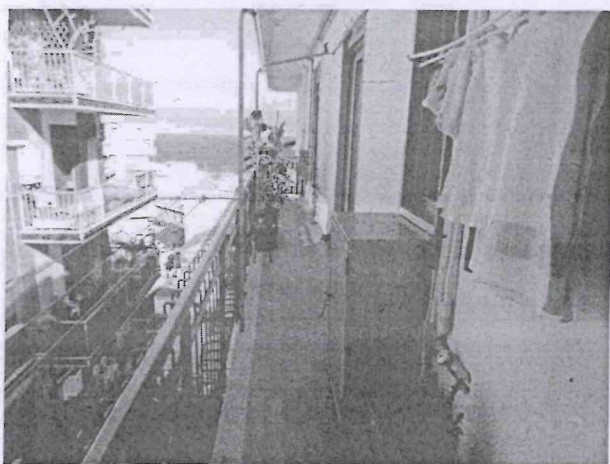


FOTO n. 15



FOTO n. 16

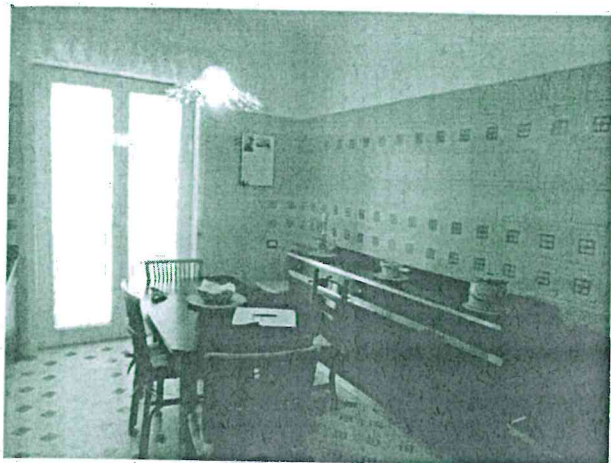


FOTO n. 17



FOTO n.18



FOTO n. 19



FOTO n.20

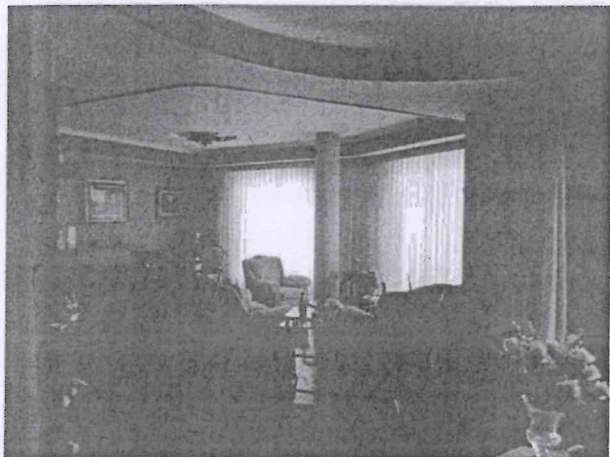


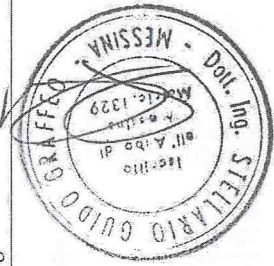
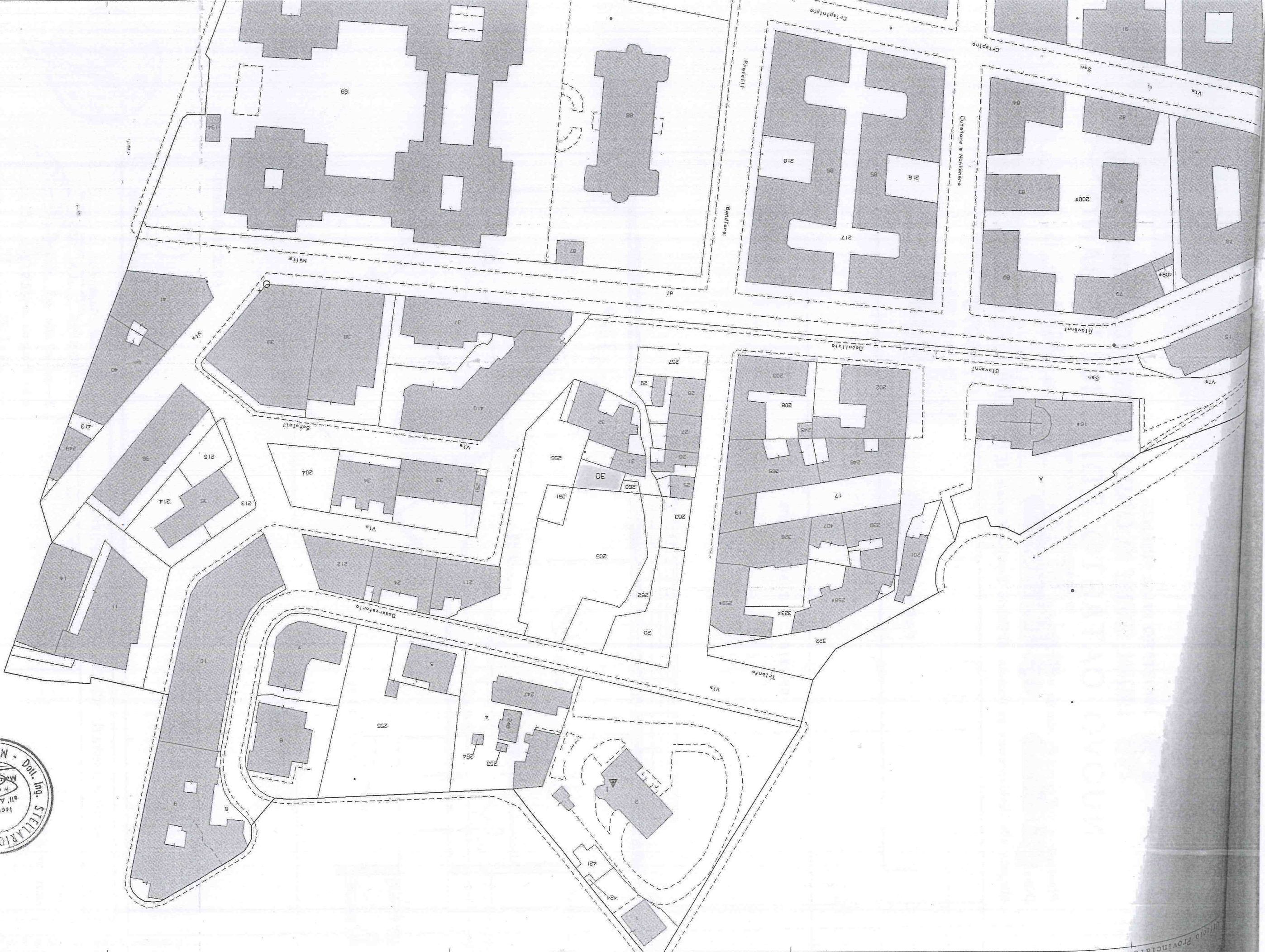
FOTO n. 21



FOTO n.22



FOTO n.23



8-Feb-2013 9:33
Prot. n. ME0031042/2013

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: MESSINA
Foglio: 219
Richiedente: grafico stellario guido



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

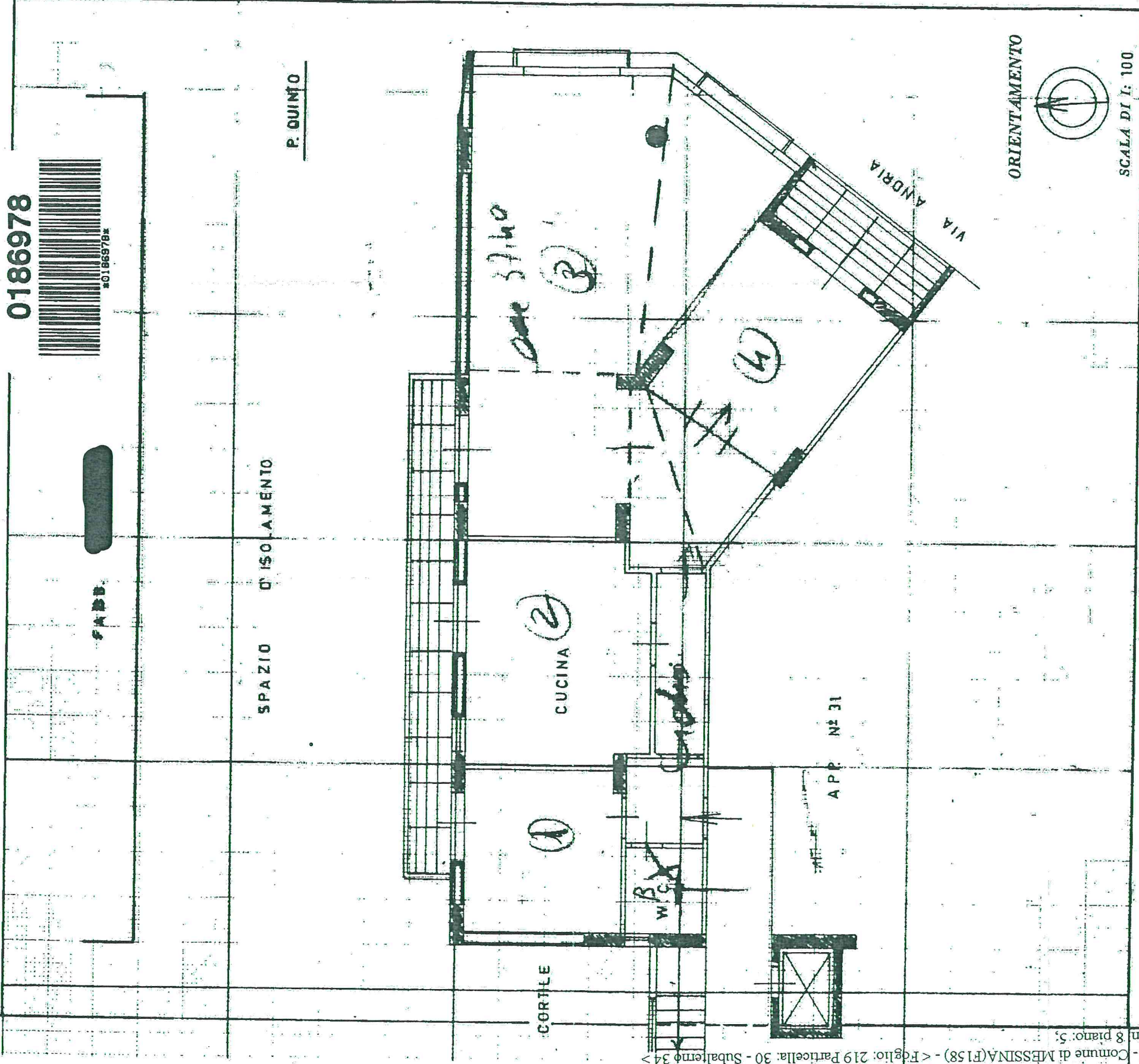
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MESSINA

Via ANDRIA 8- IS. 397

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA D. N. 0224024



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 4/6

MARECA GIOTTO VERSAFIA SVL BOLL. N. 486
DEL 25-3-X-6

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIUSEPPE LA ROSA

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MESSINA

DATA 22-3-72

Firma:

G. La Rosa

