
TRIBUNALE DI MESSINA
II CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000229/17**

Giudice Dr. Danilo MAFFA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI'
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3057
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1879
C.F. BRGGPP79H53F158K

con studio in Messina (Messina) via consolato del mare n. 13
telefono: 0906413297
cellulare: 3287547800
fax: 0906413392
email: giusinabrigandi@hotmail.com



Beni in Messina (Messina) Via Stagno n. 8, Palazzina A
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina), Villaggio Contesse, Via Stagno n. 8, Palazzina A.

Il cespite in oggetto risulta definito da un appartamento per civile abitazione, distinto dal numero di alloggio 4, posto al piano terra della Palazzina A appartenente ad un complesso residenziale di tipo economico-popolare costruito dall'I.A.C.P. di Messina in epoca antecedente l'1 settembre 1967, sito nel Villaggio di Contesse ed accessibile dal numero civico 8 di via Stagno.

Il bene (Foto in Allegato 3) risulta accessibile da un portone posto nel pianerottolo di piano terra che apre direttamente sul vano pranzo soggiorno; un corridoio collega, poi, tra loro i restanti ambienti della casa composti da una cucina, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio dal quale si accede ad una chiostrina interna che risulta suddivisa, mediante struttura precaria, in più parti a servizio dei vari alloggi che ivi vi affacciano.

Di pertinenza dell'appartamento è, poi, un piccolo balcone accessibile dalla camera da letto e prospiciente uno spazio esterno ove sono collocati dei posti auto.

Il cespite in analisi, all'atto del sopralluogo, si è presentato in mediocre stato di conservazione, dotato di semplici rifiniture, e abbastanza illuminato ed aerato dall'esterno. L'immobile risulta, inoltre, privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel vano bagno. Il balcone presente risulta, infine, dotato di ringhiere di protezione in alluminio caratterizzate da forme regolari semplici. Posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **66**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 144, mappale, 415 subalterno 4, categoria A/4, classe 6, superficie catastale mq 66, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: € 216,91.

Coerenze: L'immobile confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, ad est con spazio esterno e ad ovest con corpo scala e chiostrina.

Tale bene risulta correttamente intestato a [REDACTED], e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in regime comunione legale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	farmacie (buono), stadio (ottimo), ospedali (ottimo), centro commerciale (buono), supermercato (ottimo), negozio al dettaglio (buono).
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti pubblici (km):	miste i principali centri limitrofi sono Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli San Rizzo, Taormina.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (2.5), autobus (0.2), ferrovia (4.2), tram (1.1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ATTO DI MUTUO a favore di

[redacted] con sede in [redacted] C.F.: [redacted], contro [redacted], e [redacted], per la

quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, a firma di Notaio Enrico Siracusano in data 01/04/2011 al Rep. n. 4347, Racc. n. 2925, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 07/04/2011 ai nn. 11302/1553.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Durata del mutuo: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili **a favore di** [redacted] con sede in [redacted]

[redacted], contro [redacted], e [redacted], per la

quota di 1/2 ciascuno a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Messina in data 10/07/2017 al Rep. n. 1658, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 27/07/2017 ai nn. 18408/14164.

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 234,00

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

Somma da Corrispondere per il 2018 € 259,60

Somma da Corrispondere per il 2017 € 259,60

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 903,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], e [redacted], per la

quota di 1/2 ciascuno in regime comunione legale dei beni.

Proprietari dal 01/04/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Enrico Siracusano in data 01/04/2011 al Rep. n. 4346, Racc. n. 2924, registrato a Messina in data 06/04/2011 al n. 2976 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 07/04/2011 ai nn. 11301/8263.



Con tale atto i signori [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno venduto ai coniugi [REDACTED] il bene oggetto di analisi.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], per la quota di 4/8.

Proprietario dal 14/03/2003 al 01/04/2011 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 26/10/2006 al n. 39 Vol. 2473/6 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 30/04/2011 ai nn. 11301/8263.

Trattasi di successione legittima in morte della madre [REDACTED].

[REDACTED], ciascuno per la quota indivisa di 1/4 e tutti insieme per la quota di 4/8 indivisi.

Proprietari dal 16/03/2006 al 01/04/2011 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 22/11/2006 al n. 14 Vol. 2473/6 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 22/08/2008 ai nn. 31172/20935.

Trattasi di successione legittima in morte di [REDACTED].

[REDACTED], per la quota di 4/8.

Proprietario dal 14/03/2003 al 16/03/2006 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 26/10/2006 al n. 39 Vol. 2473/6 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 30/04/2011 ai nn. 11301/8263.

Trattasi di successione legittima in morte della madre [REDACTED].

Proprietaria da data antecedente il ventennio al 14/03/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pasquale Contartese del 07/10/1992, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 28/10/1992 ai nn. 31569/26730.

Con tale atto la sig.ra [REDACTED] ha acquistato il bene oggetto di analisi da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in oggetto è stato costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina in data antecedente l'01/09/1967 in un'area del comune cittadino che ricade al di fuori del perimetro Borzi.

L'immobile in oggetto fa parte del complesso edilizio definito come "Contesse Calispera" costituito da n. 72 alloggi suddivisi in tre Palazzine (A, B e C) realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina nel 1964 in esecuzione della Legge n. 408 del 02/07/1949.

Il progetto venne redatto in data 12/06/1959 ed approvato con provvedimento n. 21446 del 07/07/1960.

I lavori, sono iniziati nel giugno del 1962, sono stati ultimati in data 21/10/1964 ed il collaudo finale è stato datato 20/10/1965.



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina), Villaggio Contesse, Via Stagno n. 8, Palazzina A.

Il cespite in oggetto risulta definito da un appartamento per civile abitazione, distinto dal numero di alloggio 4, posto al piano terra della Palazzina A appartenente ad un complesso residenziale di tipo economico-popolare costruito dall'I.A.C.P. di Messina in epoca antecedente l'1 settembre 1967, sito nel Villaggio di Contesse ed accessibile dal numero civico 8 di via Stagno.

Il bene (Foto in Allegato 3) risulta accessibile da un portone posto nel pianerottolo di piano terra che apre direttamente sul vano pranzo soggiorno; un corridoio collega, poi, tra loro i restanti ambienti della casa composti da una cucina, una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio dal quale si accede ad una chiostrina interna che risulta suddivisa, mediante struttura precaria, in più parti a servizio dei vari alloggi che ivi vi affacciano. Di pertinenza dell'appartamento è, poi, un piccolo balcone accessibile dalla camera da letto e prospiciente uno spazio esterno ove sono collocati dei posti auto.

Il cespite in analisi, all'atto del sopralluogo, si è presentato in mediocre stato di conservazione, dotato di semplici rifiniture, e abbastanza illuminato ed aerato dall'esterno. L'immobile risulta, inoltre, privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel vano bagno. Il balcone presente risulta, infine, dotato di ringhiere di protezione in alluminio caratterizzate da forme regolari semplici.

Posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **66**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 144, mappale 415, subalterno 4, categoria A/4, classe 6, superficie catastale mq 66, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: € 216,91.

Coerenze: L'immobile confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, ad est con spazio esterno e ad ovest con corpo scala e chiostrina. Tale bene risulta correttamente intestato a [REDACTED], e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in regime comunione legale dei beni.

L'edificio è stato costruito in epoca antecedente l'1 settembre 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno, ha un'altezza interna di circa m. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione dello Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.D.R. n. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona B4c di completamento



Norme tecniche ed indici:

Le zone B4 comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate, e sono suddivise in cinque sottozone.

Le zone B4c, in particolare, sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzì e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici, validi per la sottozona B4c:

Indice di fabbricabilità fondiaria: If = mc/mq 5,00

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 6 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. n. 21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Per le zone B4 di cui al parere G.C. n. 10278/2001 è, altresì, inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è, infine, inibita l'edificazione nell'area retrostante il Palazzo Mondio all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso e corridoio	Sup. reale netta	9.75	1.00	9.75
Soggiorno	Sup. reale netta	14.97	1.00	14.97
Cucina	Sup. reale netta	8.66	1.00	8.66
Camera da letto	Sup. reale netta	14.27	1.00	14.27
Bagno	Sup. reale netta	3.07	1.00	3.07
Ripostiglio	Sup. reale netta	1.60	1.00	1.60
Tramezzi, muri di separazione con l'esterno	Sup. reale netta	12.00	1.00	12.00
Balcone lato ovest al piano secondo	Sup. reale netta	4.40	0.33	1.45
	Sup. reale netta	68.72		65.77

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura.

Balconi: materiale: c.a..

Copertura: tipologia: a terrazzo.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: mediocri.



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Rivestimento presente soilo nella partee dei fuochi.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima****Metodo di Stima Sintetico Comparativo**

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima.

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime. Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Facendo riferimento ai dati assunti dalle agenzie immobiliari di caratura del Comune di Messina nonché consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziadelterritorio.it) e verificando così le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al primo semestre 2018 (Codice di Zona C1), tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle finiture del bene, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 700 €/mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di caratura del Comune di Messina e Osservatorio del Mercato Immobiliare.



8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	66	€ 46.040,40	€ 46.040,40

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, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che dovessero sorgere e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.906,06

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:

€ 39.134,34

Relazione lotto 001 creata in data 18/01/2019
Codice documento: E080-17-000229-001

il perito
Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI'



ELENCO ALLEGATI

- 1) Raccomandate A.R./PEC alle parti di inizio e continuazione operazioni peritali
- 2) Verbali di sopralluogo
- 3) Rilievo fotografico (n. 21 foto)
- 4) Atto di provenienza
- 5) Documentazione catastale:
 - Visura storica
 - Planimetria catastale
- 6) Documentazione urbanistica:
 - Planimetria di progetto approvata
 - Relazione, verbale di visita e certificato di collaudo del 20/10/1965
- 7) Attestato di Prestazione Energetica

