
TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda Sezione CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Causa civile

N. Gen. Rep. RGE 264/2015

Giudice Dr. **Antonino Orifici**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giovanni Lupo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2847
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1765
C.F. LPUGNN79A17F158S

con studio in Messina (Messina) Viale Italia n. 125

cellulare: 3476144622
fax: 090712303
email: gio.lupo@alice.it



Beni in Messina (Messina) Contrada Principe n. 13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento Contrada Principe sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Sant'Agata Contrada Principe n. 13.

Composto da appartamento sito in Messina, Villaggio Sant'Agata, Contrada Principe n. 13, facente parte di un corpi di fabbrica a tre elevazioni fuori terra. Al piano terra è presente il garage mentre al piano primo l'appartamento. Quest'ultimo risulta composto da soggiorno, due camere da letto, due w.c., un locale cucina, piccolo disimpegno un balcone ed una corte parzialmente chiusa. La chiusura ha consentito di realizzare un locale tecnico e di ampliare il vano cucina. Tali modifiche sono state effettuate abusivamente. L'appartamento confina ad Est con vano scala, per i restanti lati direttamente con l'esterno. Il garage mantiene gli stessi confini ad eccezione del lato esposto a nord che confina con terrapieno posto al piano terra/seminterrato. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 133,97.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 62, mappale 1771, subalterno 8, categoria A/2, classe 10, composto da vani 6,5.

A.1. **Box:** fabbricati: foglio 62 mappale 1771 subalterno 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 34 mq, superficie catastale 39 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento è pignorato per intero ed è compreso il garage. Sarebbe possibile separare il garage dall'appartamento per realizzare due lotti distinti, tuttavia ai fini della vendita, poiché è la zona scarseggia di garage e posti auto, è conveniente vendere l'immobile ed il garage in un unico lotto. Si precisa che la divisione in lotti comporterebbe anche la necessità di eseguire interventi edilizi (quali ad esempio la separazione degli impianti principali - elettrico ed idrico - che avrebbero bisogno di nuovi allacci).

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (di pregio) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuola media inferiore (sufficiente), farmacie (sufficiente), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Ganzirri, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Vicinanza laghi di Ganzirri e mare.
Collegamenti pubblici (km):	autobus.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

Da verifiche effettuate presso gli uffici della locale autorità di pubblica sicurezza (Questura di Messina) non risultano attivi contratti di locazione né comunicazioni in merito all'occupazione dell'immobile.

Si fa presente che l'attuale proprietario in fase di sopralluogo del 28/02/2016 ha dichiarato che presso l'appartamento dimorano la convivente sig.ra [redacted] figlia di quest'ultima sig. [redacted]. In particolare [redacted] ora nei locali garage che sono stati adibiti in abitazione.

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 prov. 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 iscrizione n. 27045/10812 del 04/08/2010 per atto di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.**, contro [REDACTED] in atto in data 06/08/2010 ai nn. 26310/4624
importo ipoteca: € 528.384,00
importo capitale: € 264.192,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Findomestic Banca S.p.A. contro [REDACTED] in atto registrato a Tribunale di Messina - Corte d'Appello in data 24/09/2015 ai nn. 1941 in data 07/10/2015 ai nn. 25154/18485

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: Alla data dei sopralluoghi la distribuzione interna dell'appartamento risultava difforme rispetto a quella rappresentata nel progetto depositato presso il Comune di Messina. In particolare è stata riscontrata la chiusura parziale (circa 20,64 mq) della corte insistente sul prospetto nord, mediante struttura precaria in alluminio e vetro. E' stato riscontrato, altresì, l'abbattimento parziale della originaria parete perimetrale tra la cucina e la corte esterna. Tali modifiche hanno comportato un ampliamento del vano cucina e la realizzazione di un locale tecnico su cui affaccia una delle camere da letto.

Alla data dei sopralluoghi anche la distribuzione interna del garage risultava difforme. relativamente alla cucina si precisa che manca la compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e non ricorre una possibile sanatoria ai sensi del comma 4 art. n. 167 del D.Lgs. n. 42/04 poiché vie un aumento di cubatura.

Relativamente al locale tecnico, per quanto concerne il parere della S.BB.CC.AA., è possibile sanare la nuova distribuzione poiché non comporta aumento della superficie utile ai sensi del comma 4 art. n. 167 del D.Lgs. n. 42/04.

Relativamente alla camera da letto questa può essere sanata ai sensi dell'art. n. 26 L.28/02/85, n.47 "Opere interne", ma come ripostiglio, poiché è priva di rapporto aero-illuminante ai sensi dell'art. 77 R.E. vigente.

La nuova chiusura, comunque, è sanabile ai sensi dell'art. n. 20 della L.R. n. 4/2003.

Relativamente al garage non è possibile la regolarizzazione dello stesso come appartamento poiché manca la superficie utile minima per monolocali pari a 28 mq ai sensi dell'art. 79 del R.E. vigente. Tuttavia è possibile regolarizzare la divisione interna dello stesso ai sensi dell'art. n. 26 L.28/02/85, n.47 "Opere interne".

Versamento al Comune per diritti di segreteria: € 20,00

Versamento al Comune di €/ mq 25,00 per la superficie chiusa abusivamente: € 516,00

Versamento al Comune per sanzione: € 172,15

Versamento al Comune per diritti di tariffa: € 15,00

Versamenti Soprintendenza BB.CC.AA. per richiesta compatibilità paesaggistica: € 50,00

Onorario Professionista Incaricato compresi oneri fiscali: € 1.600,00

Oneri totali: € 2.373,15

4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: La distribuzione interna dell'appartamento e del garage al momento del sopralluogo risultavano differenti rispetto alle relative planimetrie presenti al Catasto di Messina. Sono state aggiornate le planimetrie al fine della vendita, tuttavia, sarà necessario presentare una pratica Docfa successivamente alla regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati in sede di operazioni peritali.

Versamenti al Catasto: € 100,00

Oneri tecnico: € 500,00

Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze: Sono stati riscontrati vincoli di natura paesaggistica relativi alla posizione dell'immobile.

Non sono stati riscontrati vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o indivisibilità; né tantomeno diritti demaniali.

Non risulta esserci un amministratore condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 04/08/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Maria Flora Puglisi in data 04/08/2010 ai nn. 27044/10811 in data 06/08/2010 ai nn. 26309/17758

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] precedente il ventennio al 03/08/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Notar Calogero Luisa in data 29/05/2006 ai nn. 12918/5224 in data 13/06/2006 ai nn. 25076/12810

[redacted] zio proprietario da data antecedente il ventennio al 28/05/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notar Calogero Luisa in data 03/09/2003 ai nn. 11147 in data 25/09/2003 ai nn. 26443/21179

[redacted] etario da data antecedente il ventennio al 02/09/2003 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 01/04/1995 ai nn. 25 vol. 1994 in data 14/09/1995 ai nn. 23566/20216

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 per lavori di Realizzazione di 3 unità abitative a due elevazioni fuori terra più seminterrato Concessione Edilizia n. 35/2007 presentata in data 19/05/2004- n. prot. 1/2621 rilasciata in data 30/03/2007- n. prot. n. 35/2007

P.E. n. 02 per lavori di Realizzazione di 4 unità abitative a due elevazioni fuori terra più piano seminterrato Concessione Edilizia (Integrativa di rettifica) presentata in data 18/06/2007- n. prot. 2/4104 rilasciata in data 20/06/2007- n. prot. 96/2007 - 35/2007 bis

P.E. n. 03 Comunicazione fine lavori parziale Corpo C presentata in data 27/07/2010

P.E. n. 04 Concessione Edilizia (Atto ricognitivo) rilasciata in data 14/07/2015- n. prot. 68/2015



Descrizione Appartamento Contrada Principe di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento Contrada Principe sito in Messina (Messina) frazione Villaggio Sant'Agata Contrada Principe n. 13.

Composto da appartamento sito in Messina, Villaggio Sant'Agata, Contrada Principe n. 13, facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra. Al piano terra è presente il garage mentre al piano primo l'appartamento. Quest'ultimo risulta composto da soggiorno, due camere da letto, due w.c., un locale cucina, piccolo disimpegno un balcone ed una corte parzialmente chiusa. La chiusura ha consentito di realizzare un locale tecnico e di ampliare il vano cucina. Tali modifiche sono state effettuate abusivamente. L'appartamento confina ad Est con vano scala, per i restanti lati direttamente con l'esterno. Il garage mantiene gli stessi confini ad eccezione del lato esposto a nord che confina con terrapieno posto al piano terra/seminterrato. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 133,97.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 62 mappale 1771 subalterno 8, categoria A/2, classe 10, composto da vani 6,5.

L'edificio è stato costruito nel 2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri l'appartamento e 3,00 metri il garage.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 686 del 02/09/2002 e della successiva n. 858 del 05/07/2003

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
Balconi	Sup. reale lorda	32,60	0,30	9,78
Corte	Sup. reale lorda	30,63	0,30	9,19
	Sup. reale lorda	178,23		133,97

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: piastrelle di ceramica, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: condizionatori, condizioni: buone.



Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: buone.
 Note: Alla data del sopralluogo risultavano installati due condizionatori a pompa di calore, di cui uno nel vano cucina e l'altro all'interno di una camera da letto matrimoniale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: bombole, condizioni: scarse.

Accessori:

A.1. Box: fabbricati: foglio 62 mappale 1771 subalterno 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 34 mq.
 è posto al piano terra, è composto da due vani e wc.
 Sviluppa una superficie catastale di 39 mq
 Destinazione urbanistica: C/6

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Al fine della valutazione dell'immobile oggetto di procedimento, il metodo di stima utilizzato è quello "Sintetico-Comparativo". Tale metodo di stima consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare, mediante la preventiva conoscenza del maggior numero possibile di valori unitari di altri immobili presenti in aree limitrofe, e che presentano uguali caratteristiche tipologiche-costruttive ed uguale destinazione d'uso. La stima viene poi eseguita in base al parametro utilizzato nelle compravendite immobiliari, cioè il *metro quadrato di superficie commerciale*, e tenendo conto di alcuni aspetti caratterizzanti l'immobile da stimare, quali l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, l'esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti costituenti l'immobile.

Si precisa che per superficie commerciale si intende l'intera area racchiusa dal filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei muri divisorii interni e considerando per metà i muri confine con altre unità immobiliari o parti comuni. All'area così calcolata si aggiungono poi le superfici relative alle eventuali pertinenze e/o accessori dell'immobile (balconi, cortili, ecc.), opportunamente ridotte con i relativi coefficienti di destinazione.

Applicando tale metodo si è giunti al valore unitario di superficie commerciale pari a 1.475,00 €/mq per l'appartamento e di 650,00€/mq per il box.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: 100Case, Banca dati quotazioni immobiliari..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento contrada principe con annesso box.	133,97	€ 222.995,75	€ 222.995,75

