
Tribunale di Messina
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 140/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – appartamento
per civile abitazione

Esperto alla stima: Arch. Fortunato Zucco
Codice fiscale: ZCCFTN69R29F158Q
Email: zucco69@libero.it
Pec: fortunato.zucco@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: via San Jachiddu – Tre Monti - Messina (ME) - 98152

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A2]

1) [REDACTED] nato a [REDACTED]
proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

foglio 100, particella 2058, subalterno 2,

indirizzo via San Jachiddu – Tre Monti, scala M, piano 2, interno 2,, Comune Messina,
categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita € 278,89

2. Stato di possesso : Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

L'appartamento in oggetto è facilmente accessibile ai diversamente abili per la presenza dell'ascensore condominiale nel vano scala.

4. Creditori Iscritti: Condominio Residence Puglisi

5. Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali: Nessuna



Beni in Messina (ME)
Località Tre Monti
Via San Jachiddu n. 90, pal. M int. 2

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in: Messina – salita Tre Monti, via San. Jachiddu n. 90

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale

- Residenza: Via San. Jachiddu n. 90 pal. M, int. 2

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [redacted] nata a [redacted] (1t)
proprietà per l'area 1/1

2) [redacted] (1S) proprietà
superficiaria per 1/1 in 2058, subalterno 2,

indirizzo via San. Jachiddu n. 90, scala M, interno , piano 3, comune Messina, categoria A/2,
classe 10, consistenza 6 vani, rendita € 278,89

Derivante da: ATTO PUBBLICO del 24/02/2011, nota presentata col modello unico in atti dal
03/803/2011, rep. nn. 26101.

Notaio rogante Paolo TROVATO, sede in Milazzo. registrazione compravendita nn.
4999.1/2011.

Confini: L'immobile confina : a nord, est e sud con il cortile condominiale e l'area di parcheggio,
a ovest col vano scala.

Conformità catastale: NO

Per quanto riguarda la conformità catastale è emerso, dal sopralluogo effettuato in data
18/04/19, una lieve differenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale, consistente in:
presenza nel vano soggiorno di un tramezzo in cartongesso con porta a scomparsa, per la
realizzazione di un vano destinato a cameretta/ufficio e la chiusura di un balcone con struttura
removibile in alluminio e vetro.

Queste opera potrebbero essere regolarizzate mediante un nuova Catastazione – **Docfa altre
variazioni**, che comprenda sia il nuovo tramezzo che la chiusura del balcone e una relazione
che spieghi l'intervento.

In questo modo si mantiene lo stesso subalterno.



Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna e chiusura balcone.
 nuovo docfa: € 50,00
 oneri professionista : € 300,00
 Oneri Totali: € 350,00

Note: La correzione catastale potrà avvenire successivamente alla regolarizzazione urbanistica al Comune, e, solo dopo aver effettuato il pagamento dell'abuso ed ottenuto la giusta autorizzazione, si potrà procedere all'aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della perizia è un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra, oltre garage scantinato, con struttura portante in c.a e copertura a terrazza, ubicato in una zona periferica di espansione tipicamente residenziale.

L'immobile fu costruito dall'impresa di costruzioni [REDACTED] riguardante un programma di edilizia convenzionata e agevolata per conto del Comune di Messina.

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi locali;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Asp Mandalari, centri commerciali, stazione di rifornimento carburante, scuole medie, scuole superiori

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze è possibile utilizzare l'autostrada tramite gli imbocchi sul Viale Giostra.

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.a. con [REDACTED]

Derivante da: atto di contratto di mutuo ipotecario;

Importo ipoteca: € 285.327,00;

Importo capitale: € 142.663,00;

A rogito di Notaio Paolo TROVATO in data 24/02/2011 ai nn. 26102 rep., 6628 racc. ;
 registrato a Milazzo il 01/03/2011 ai nn. 582 serie 1T;



Note: ipoteca Volontaria è a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.a. con sede in Lodi cod. fisc., P.I. 05754690963.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Derivante da: Morosità pagamento spese condominiali;
 A rogito di [REDACTED]
 registrato a Messina in data 09/03/2018 nn 1009;
 trascritto a MESSINA in data 20/04/2018;

Note: Il Condominio Residence Puglisi nella persona dell'avv. [REDACTED] nel ruolo di amministratore protempore del Condominio medesimo, con decreto ingiuntivo n. 1531/2017 del Sig. Giudice di Pace di Messina, Dott.sa Elena Ramatelli, emesso il 18/10/2017, provvisoriamente esecutivo, pubblicato il 09/11/2017 [REDACTED] della somma di € 4.156,62, oltre interessi e spese legali per un totale di [REDACTED] da pagare in unica soluzione senza dilazioni, previo atto di precetto del 06/12/2017, [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della consulenza tecnica d'uff.: le spese condominiali scadute sono il motivo del pignoramento dell'immobile ed ammontano alla somma di € 4.156,62.

Millesimi di proprietà: Non specificato;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'appartamento in oggetto è facilmente accessibile ai diversamente abili per la presenza di ascensore condominiale nel vano scala.

Attestazione Prestazione Energetica: SI;

Indice di prestazione energetica: 186,25 kWh/mq anno, Classe F,

Note Indice di prestazione energetica: dalle indagini effettuate al portale dell'archivio del catasto energetic non era presente nessun attestato di prestazione energetica per cui si è proceduto a produrne uno nuovo. (Vedere allegato A).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Il [REDACTED], coniugati in regime di separazione legale dei beni, è proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della procedura esecutiva in forza di un atto di compravendita:

- A rogito di Notaio Paolo TROVATO in data 24/02/2011 [REDACTED];
- registrato a Milazzo il 01/03/2011 ai nn. 582 serie 1T;

Note: L'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto della procedura esecutiva fu costruito dall'impresa di Edile [REDACTED], nel 1995, tramite un programma di edilizia convenzionata e agevolata per conto del Comune di Messina.

L'appartamento originariamente era di proprietà del [REDACTED] nato a [REDACTED] il 20/02/1966, con atto di compravendita [REDACTED] prot. N. 246782, registrato il 20/04/1996 n. 8874/7251., rogante Notaio Paderni G.

Successivamente ne divenne proprietaria la sig.ra [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] con atto giudiziario del Tribunale di Messina di decreto di trasferimento immobiliare [REDACTED] rogante Tribunale di Messina nn. 21366.1/2007.

Per ultimo divenne proprietario il [REDACTED] il [REDACTED] (attuale proprietario), con atto di compravendita contro la sig.ra [REDACTED] del 24/02/2011 nn. rep. 26101/6627, Notaio Paolo Trovato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: **Concessione Edilizia n.10775 del 22/01/1991** – per lavori relativi alla realizzazione di un programma di edilizia convenzionale e agevolata ai sensi della L. 457/78 per la costruzione di 150 alloggi nel P: di Z. Ritiro Tre Monti

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Da quanto è emerso dagli archivi del Comune di Messina, successivamente alla C.E. originaria n. 10775 del 22/01/1991, furono rilasciate ulteriori C.E. di variante e precisamente:

- C.E. integrativa di variante e proroga n. 12367/10775 bis del 14/04/94;
- C.E. integrativa di variante e proroga n. 13051/10775 ter del 26/09/95;
- C.E. integrativa di proroga n. 13646/10775 quater del 23/10/96;
- C.E. integrativa di proroga n. 13821/10775 quinquies del 27/02/97.

7.1 Conformità edilizia/urbanistica: NO**Abitazione di tipo popolare [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal sopralluogo effettuato in data 18/04/2019 è stata rilevata la presenza di una tramezzatura in cartongesso con porta scomparsa nel vano soggiorno per la realizzazione di un vano destinato a cameretta e/o studio e la chiusura di un balcone con struttura removibile in alluminio e vetro, non esistenti nella planimetria catastale.

Tali opere non sono corredate della necessaria autorizzazione edilizia, per cui risultano irregolari.

Note: Per la regolarizzazione delle opere irregolari sopracitate è necessario produrre presso l'uffici del Comune di Messina (Urbanistica) una CILA in sanatoria per opere abusive.



Oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la reolarizzazione)

- CILA sanatoria per opere abusive, versamento di € 1000,00 (sanzione per opere terminate)
- oneri professionista € 350,00

Note generali sulla conformità: La Sanatoria di Abusi Edilizi nelle Procedure Esecutive In base al combinato disposto degli art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 di giugno 2001 n.380 e 40, comma 6 della L. 28.02.1985 n. 47 nel caso di sanabilità degli abusi l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Nel caso in cui l'abuso sia sanabile, il deposito della domanda di Concessione in Sanatoria deve avvenire entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento così come disposto dal D.L. del 23.04.1985 n.146 e dai successivi interventi legislativi.

Inoltre non è nulla la vendita all'asta di un immobile abusivo in quanto le nullità di cui all'art. 46 del testo Unico dell'Edilizia non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, sicché resta fermo l'onere dell'acquirente di attivarsi entro 120 giorni dal decreto di aggiudicazione per l'ottenimento della Sanatoria Edilizia.

Immobile soggetto a Convenzioni Urbanistiche: SI

- Atto di convenzione relativo al diritto di superficie, stipulato tra la ditta [REDACTED] ed il Comune di Messina, in data 23/04/1190 rep. n. 21737;

- Estremi della convenzione: Atto 20737 rep. ai rogiti del dott. G. Parisi, coadiutore del Notaio G. Vicari, atto registrato il 27/04/1990.

Note: *è stata stipulata una convenzione tra il Comune di Messina e la ditta individuale di cui è titolare il Sig. [REDACTED]*

Con detta convenzione il Comune, ai sensi della legge 22/10/1971 n. 885 e successive modifiche, ha concesso alla stessa impresa il **diritto di superficie ad aedificandum** per la durata di **novantanove anni**, finalizzato alla realizzazione di numero centocinquanta alloggi di edilizia economica popolare, ammessi al contributo ai sensi della legge 05/08/1978 n. 475.

Abitazione di tipo popolare [A2]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A2] di cui al punto A

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è un appartamento per civile abitazione facente parte del complesso edilizio "Residence Puglisi" composto da 12 edifici residenziali a sei elevazioni fuori terra e piano scantinato destinato a garage e da fabbricati a destinazione commerciale, ubicato in Via san Jachiddu al n. 90, zona Tre Monti – Messina, posto al piano primo, con annesso vano ripostiglio ubicato al piano terrazzo e posto auto coperto ubicato nel piano scantinato.

L'intero fabbricato, costruito alla metà degli anni novanta, è inserito in un quartiere tipicamente residenziale di non particolare pregio architettonico.



L'alloggio nel suo complesso è un appartamento ben rifinito di circa 115 mq di superficie lorda. Al suo interno è composto da: un ampio vano comprendente la zona pranzo/soggiorno con l'angolo cottura e una zona notte composta da due camera da letto, una matrimoniale ed una cameretta, due wc, uno padronale e l'altro di servizio ed infine uno vano destinato a ripostiglio.

Una terza cameretta è stata ricavata dalla chiusura di una porzione del vano soggiorno tramite una parete in cartongesso, con accesso diretto dallo stesso vano soggiorno per mezzo di una porta a scomparsa.

Dalla pianta planimetria si può notare che il vano open space cucina e pranzo/soggiorno è servito da due ampi balconi, di cui uno, in corrispondenza del angolo cottura, è chiuso da struttura in alluminio e vetro, mentre i restanti vani dell'appartamento sono illuminati da finestre opportunamente dimensionate.

L'appartamento al suo interno è ben rifinito con pavimentazione in parquet di colore chiaro, mentre i servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le porte interne, sono a battente in legno tamburato e vetro di buona qualità, gli infissi esterni sono in alluminio e protetti da tapparelle in plastica di colore chiaro.

Lo stato attuale dell'immobile e dell'intero complesso edilizio sono discrete.

Superficie complessiva di circa mq 129,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero:2;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi

di cui fuori terra n. 6

e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: alla data del sopralluogo del 18/03/19, l'immobile in oggetto ed il fabbricato di cui ne fa parte si trovano in discrete condizioni, sia per quanto riguarda l'integrità dei prospetti del fabbricato, sufficientemente mantenuti, sia per lo stato di fatto interno dell'appartamento, ben tenuto e discretamente rifinito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a.;
condizioni: da buone;

Note: sul balcone lato nord insiste una chiusura con struttura removibile in alluminio e vetro.

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: c.a.;
condizioni: da ristrutturare;

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: c.a.

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: c.a.

Travi materiale: c.a.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente doppie e singole materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: tamburato e legno/vetro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet/ceramica condizioni: sufficienti note: l'intero appartamento è pavimentato con parquet mentre servizi igienici con piastrelle in ceramica.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente corazzato materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Note: la nota si riferisce al vano scala condominiale.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale
Gas	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro



Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **con autoclave**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**

Telefonico
 tipologia: **assente**

Termico
 tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **gas metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**

Note: il riscaldamento degli ambienti avviene tramite delle pompe di calore elettriche, mentre i radiatori sono allocati solo nei servizi igienici collegati ad una caldaia esterna funzionante a gas metano.

Antenna
 tipologia: **centralizzata**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Epoca di realizzazione/adeguamento 1995

Impianto a norma SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive SI

conformità degli impianti legge 05/03/1990 n. 46 art. 7, presentata dalla ditta Puglisi in data 23/10/1995 prot. 23108.

Note

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile sarà calcolata considerando la superficie lorda dell'appartamento calcolata al 100%, mentre la superficie del balcone sarà calcolato al 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	112,00	1,00	112,00
balcone 1	superf. esterna lorda	8,58	0,30	2,57
Balcone 2	superf. esterna lorda	8,58	0,30	2,57
		129,16		117,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 1- anno 2018

Zona: semicentrale/Annunziata alta – via del Fante – Tremonti – Torrente Trapani alto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1250,00

Accessori

A

1. box ripostiglio

Posto al piano terrazza
Composto da unico vano
Sviluppa una superficie complessiva di 7.20 mq (superficie lorda esterna)
Destinazione urbanistica: locale deposito
Valore a corpo: € 2500

A

2. Posto auto

Posto al piano scantinato
Destinazione urbanistica: posto auto coperto
Valore a corpo: € 5000

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

Il metodo utilizzato per la determinazione del valore commerciale del bene è quello per Comparazione, che si basa sul valore di mercato di immobili aventi caratteristiche più o meno simili a quello oggetto di valutazione, tenendo conto di fattori come: anno di costruzione, stato di manutenzione e ubicazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di MESSINA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MESSINA;

Uffici del registro di MESSINA;

Ufficio tecnico di MESSINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare agenzia delle Entrate – quotazioni Immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri utilizzati sono quelli riportati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo alla provincia di MESSINA.



na.;

Altre fonti di informazione: agenzie immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A2] con annesso box ripostiglio, con annesso Posto auto**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	112,00	€ 1.000,00	€ 112.000,00
balcone 1	2,57	€ 1.000,00	€ 2.570,00
balcone	2,57	€ 1.000,00	€ 2.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.140,00
Valore a corpo Accessori			€ 7.500,00
Valore complessivo intero			€ 124.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A2] con annesso box ripostiglio, con annesso Posto auto	117,14	€ 124.640,00	€ 124.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.696,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.194,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
20-05-2019L'Esperto alla stima
Arch. Fortunato Zucco