
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA CIVILE

Esecuzione Forzata
Barclays Bank s.r.l.
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000242/14

Giudice Dr. Antonino Orifici

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Sebastiano D'Andrea
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 594/74
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 721/85
C.F. DNDSS745H30F158K- P.Iva 00372400838

con studio in Messina (Messina) Via Boner, 22
telefono: 09051943
cellulare: 3474628018
fax: 09051943
email: ing.sebastiano.dandrea@hotmail.it



Beni in Messina (Messina) via Palermo n.285
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) via Palermo n.285.

Composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, bagno e 4 vani posto al piano 5° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **101,58**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 108 mappale 277 subalterno 21, categoria A/2, composto da vani 5,5, posto al piano 5°.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (insufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km): autostrada, autobus, tangenziale.

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 (in corso di cancellazione) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **MACQUARIE BANK LIMITED CON SEDE IN MILANO**, contro [REDACTED], a firma di Notaio Francesco Arrigo da Messina in data 13/09/2007 ai nn. 128.974 del Repertorio e 11.174 della Raccolta registrato a Messina in data 13/09/2007 ai nn. 6831 iscritto a Messina in data 15/09/2007 ai nn. 37344 R.G. e 10809 R.P.

importo ipoteca: 220.000 euro

importo capitale: 110.000 euro

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobiliare in data 9/06/2014 emesso dal Tribunale di Messina a favore di **MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L.**: contro [REDACTED] firma di Tribunale di Messina in data 06/08/2014 ai nn. 19264/14292 - Nel quadro D della predetta nota si precisa che il pignoramento si trascrive per la complessiva somma di euro 105.451,33 oltre interessi e spese..

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: Difformità partizioni interne*

4.3.2. *Conformità catastale: Difformità partizioni interne*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sebastiano D'Andrea



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 396,00
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: € 1.700,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Nunzio Arrigo in data 20/07/2007 registrato a Patti in data 30/07/2007 ai nn. 1294 trascritto a Patti in data 31/07/2007 ai nn. 32186 R.G. e al n.19012

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 20/07/2007 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 11/02/2005 ai nn. 29 vol. 2411 trascritto a Messina in data 19/05/2005 ai nn. 18173/10138 L'immobile pervenne a [REDACTED], dante causa dell'esecutato, in virtù della successione legittima in morte del proprio [REDACTED] deceduto il 9/11/2004, stante la rinuncia all'eredità da parte della propria madre con atto n.49 del 07/01/2005 ed accettazione tacita di eredità trascritta in data 6/10/2014 ai nn. 23664/17608.

[REDACTED] a Messina proprietario da data antecedente il ventennio al 09/06/2015 A [REDACTED] le unità immobiliari fg.108, part. 276 e 277 (da cui ha avuto origine l'unità immobiliare fg. 108, part. 277, ente urbano di are 3,20 su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione) pervennero in parte per atto ai rogiti del Notaio G.B. Macri Pellizzeri del 5 gennaio 1967, trascritto il 21 gennaio 1967 ai nn. 1377/1243 ed in parte con atto ai rogiti del Notaio G.B. Macri Pellizzeri del 9 giugno 1967, trascritto il 22 giugno 1967 ai nn. 11267/10061. Con successivo atto di divisione ai rogiti del Notaio Mario Liotta da Capo d'Orlando del 4 gennaio 1982, trascritto in data 11 gennaio 1982 ai nn. 854/717, successivamente rettificato, con atto ai rogiti del Notaio Pierangela Pitrone del 20 marzo 2009, trascritto in data 2 aprile 2009 ai nn. 12333/8374. [REDACTED] si è attribuito tra l'altro l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n°1582 del 28 luglio 1967 per lavori di Costruzione di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra in via Palermo n.285-297 Messina intestata a Ditta Gaetano e Carmelo Calapai. Licenza Edilizia rilasciata in data 28/04/1967 l'agibilità è stata rilasciata in data 14/05/1969- n. prot. 10601 Il fabbricato è dotato anche di: Certificato del Genio Civile di Messina del 21/3/69 prot. n. 3237; Licenza d'uso della Prefettura del 24/4/69, n.8570, Div.4^I; Dichiarazione di conformità del Sindaco del 18 aprile 1969 Cron. n. 6582

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) via Palermo n.285.

Composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, bagno e 4 vani posto al piano 5° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,58

Identificato al catasto fabbricati: foglio 108 mappale 277 subalterno 21, categoria A/2, composto da vani 5,5, posto al piano 5°.

L'edificio è stato costruito nel 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00.

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un fabbricato edificato su un'area contraddistinta in Catasto al foglio 108 particella 277 (ente urbano) di are 03,20, derivante a sua volta dalle particelle 276 (ente urbano di are 01,20) e 277 (ente urbano di are 02,00), giusta tabella di variazione del 16/03/1982 n. 4381 in atti dal 16/03/1982.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sebastiano D'Andrea



Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona b5a
Norme tecniche ed indici:

art.40 Zone B5 - Di recupero

Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione.

Si distinguono due sottozone :

B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale ;

B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all' art. 20 delle presenti norme.

I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b.

Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b.

I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale:

B5a : $i_t = 150\%$ di quello preesistente, comunque non superiore a 1,2 mc/mq.

B5b : $i_t = 3,00$ mc/mq.

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico:

B5a :m 7,50 con 2 piani fuori terra

B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto allart. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto allart. 3 delle presenti norme.

Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso.

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

Nelle zone B5a o parti di esse, ricadenti all'interno della fascia di cui all'art. 15 lett. a) della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificato esistente e pertanto, in esse, l'indice di edificabilità territoriale applicabile è pari a quello già esistente.

In sede di redazione dei Piani Esecutivi dovrà tenersi conto della eventuale non ammissibilità alla sanatoria di singoli immobili ai sensi della normativa vigente, ivi compreso il decimo comma dell'Art. 23 della L.R. n° 37/85.

Le evenienze di tale specie, potranno sia ridurre l'ambito dell'intervento esecutivo, sia incrementare la disponibilità per futuri progetti di urbanizzazione dei siti occupati dagli immobili ritenuti insanabili.

A tal uopo, lo studio dello stato di fatto dell'ambito da sottoporre al progetto esecutivo dovrà tenere conto degli immobili che hanno le caratteristiche della sanabilità.

Gli immobili così esclusi dall'ambito dell'intervento esecutivo saranno considerati zona B5 nel senso che nessun intervento edilizio di qualsiasi tipo può ritenersi ammissibile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-disimpegno	Sup. reale lorda	10,90	1,00	10,90

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sebastiano D'Andrea



cucina	Sup. reale lorda	11,50	1,00	11,50
bagno	Sup. reale lorda	4,96	1,00	4,96
wc	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
camera	Sup. reale lorda	13,20	1,00	13,20
camera 2	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
balcone lato nord-est	Sup. reale lorda	5,00	0,30	1,50
balcone lato Sud-Ovest	Sup. reale lorda	13,64	0,30	4,09
Salone	Sup. reale lorda	19,38	1,00	19,38
	Sup. reale lorda	101,58		88,53

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Cancello:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Cancello:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sebastiano D'Andrea



Si adotta il criterio sintetico-comparativo applicando come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda utilizzato nelle contrattazioni commerciali nel Comune di Messina.

Per superficie commerciale lorda deve intendersi la superficie di esclusiva proprietà calcolata al lordo delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm.) e fino alla mezzeria delle pareti divisorie con altre proprietà (massimo 25 cm.). A tale superficie vengono sommate quelle di accessori e superfici pertinenziali in base ai seguenti coefficienti di trasformazione:

- * cantine e soffitti non collegati: 0,10-0,25
- * cantine e soffitti collegati: 0,25-0,50
- * balconi scoperti fino a 10 mq: 0,30-0,40
- * terrazze fino a 30 mq: 0,20-0,40
- * terrazze oltre 30 mq: 0,10-0,30

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa; Toscano; Sidoti Immobiliare;..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 180.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 180.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 180.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso-disimpegno	10,90	€ 1.700,00	€ 18.530,00
cucina	11,50	€ 1.700,00	€ 19.550,00
bagno	4,96	€ 1.700,00	€ 8.432,00
wc	5,00	€ 1.700,00	€ 8.500,00
camera	13,20	€ 1.700,00	€ 22.440,00
camera 2	18,00	€ 1.700,00	€ 30.600,00
balcone lato nord-est	1,50	€ 1.700,00	€ 2.550,00
balcone lato Sud-Ovest	4,09	€ 1.700,00	€ 6.953,00
Salone	19,38	€ 1.700,00	€ 32.946,00
	88,53		€ 150.501,00

- Valore corpo:	€ 150.501,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 150.501,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 150.501,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	101,58	€ 165.250,50	€ 165.250,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sebastiano D'Andrea



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:	€ 24.787,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3000,00
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:	€ 137.462,92
--	--------------

Relazione lotto 001 creata in data 12/06/2015
Codice documento: E080-14-000242-001

il perito
Ing. Sebastiano D'Andrea

Giudice Dr. Antonino Orifici
Perito: Ing. Sebastiano D'Andrea

