PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

TRIBUNALE DI MESSINA

Esecuzione Forzata

[redacted]

N. Gen. Rep. 01/2023

Giudice Dott. P. Petrolo

RAPPORTO DI STIMA

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Locale in Messina Vill Camaro Superiore via Stazione Pal. B
Lotto unico

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un locale cantinato in Messina Vill. Camaro Superiore via Stazione, pal. B.

Il locale cantinato, posto al piano seminterrato della palazzina B del complesso che lo ospita, è stato trasformato in maniera abusiva in un mini appartamento in cui si nota la presenza di una zona cottura/soggiorno, una stanza da letto, un bagno e un locale salone.

Le pavimentazioni dei vari locali sono del tipo ceramico a tappeto, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, gli infissi interni del tipo in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con vetro camera.

Il bagno è fornito di wc, lavabo, doccia, bidet, altezza rivestimento in ceramica circa 2.07m.

L'impianto elettrico è sottotraccia, nel quadro elettrico si nota la presenza di un salvavita (non è stato fornito il certificato di conformità). L'immobile è dotato di caldaia esterna.

All'interno dell'immobile si nota la presenza di alcuni condizionatori.

Altezza interna circa 3.15 m.

L'immobile si troiva in discrete condizioni di manutenzione.

Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato si trova in non sufficienti condizioni manutentive, lo stesso necessita di interventi di manutenzione

L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 91 lordi, superficie netta pari a circa 79 mq.

Identificato in catasto:

intestato a: [redacted], foglio 117 p.lla 653/1, categoria C/2, classe 2,sup. catastale 77 m2, rendita € 119,30.

Coerenze: l'immobile confina con vano scala, e con terreno di proprietà della Ditta [redacted] srl per tre lati.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un locale cantinato in Messina Camaro Superiore, trasformato abusivamente in civile abitazione

Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
Principali collegamenti pubblici: autobus.

3. **STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è abitato da parenti del debitore esecutato ma senza contratto di affitto, come dallo stesso dichiarato in sede di sopralluogo.

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: -----

4.1.2.Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -----

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico: ----

4.1.4.Altre limitazioni d'uso: **----------**

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

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Legale ipoteca ai sensi dell art. 77 del d.p.r. 602/73 atto Serit Sicilia Spa Agente Della Riscossione di Messina del 17 novembre 2009 repertorio n. 116125/2008 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 26 novembre 2009 al numero generale 40644 e al numero particolare 8142 a favore di Serit Sicilia Spa Agente Della Riscossione con sede in Messina C.F. 00833920150, domicilio ipotecario eletto in Via U. Bassi 126, per capitale di € 18.233,99 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 36.467,98, a carico [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
riportato in NCEU a Foglio 117 Particella 653 Subalterno 1
A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- In data 9 settembre 2011 al n. 3375 di riduzione di somma

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Puglisi Maria Flora del 29 maggio 2012 repertorio n. 28068/11641 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 5 giugno 2012 al numero generale 14766 e al numero particolare 1368 a favore di Banca Credito Siciliano Spa con sede in Palermo C.F. 04226470823, domicilio ipotecario eletto in Palermo Via Siracusa 1/e, per capitale di € 67.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 134.000,00, durata 8 anni 10 mesi, [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
riportato in NCEU a Foglio 132 Particella 1182 Subalterno 10
a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
riportato in NCEU a Foglio 117 Particella 653 Subalterno 1

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Messina del 4 luglio 2013 repertorio n. 898 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 9 luglio 2013 al numero generale 17499 e al numero particolare 1704 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa A R.l. con sede in Verona C.F. 03700430238, domicilio ipotecario eletto in Via Dei Verdi 13 Messina, per capitale di € 68.527,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
riportato in NCEU a Foglio 117 Particella 653 Subalterno 1

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Messina del 4 luglio 2013 repertorio n. 898 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 9 agosto 2013 al numero generale 20794 e al numero particolare 2006 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa A R.l. con sede in Verona C.F. 03700430238, domicilio ipotecario eletto in Via Dei Verdi 13 Messina, per capitale di € 68.527,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
riportato in NCEU a Foglio 117 Particella 653 Subalterno 1

Ipoteca Legale ruolo esattoriale atto Riscossione Sicilia Spa di Messina del 17 dicembre 2013 repertorio n. 4168/2012 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 20 dicembre 2013 al numero generale 32507 e al

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

numero particolare 2913 a favore di Riscossione Sicilia S.p.a. con sede in Messina C.F. 00833920150, per capitale di € 239.934,22 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 479.868,44, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
riportato in NCEU a Foglio 132 Particella 1182 Subalterno 10
riportato in NCEU a Foglio 117 Particella 653 Subalterno 1

4.2.2.Pignoramenti:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Messina del 16 dicembre 2022 repertorio n. 4186 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 15 febbraio 2023 al numero generale 4065 e al numero particolare 3297 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 117 Particella 653 Subalterno 1

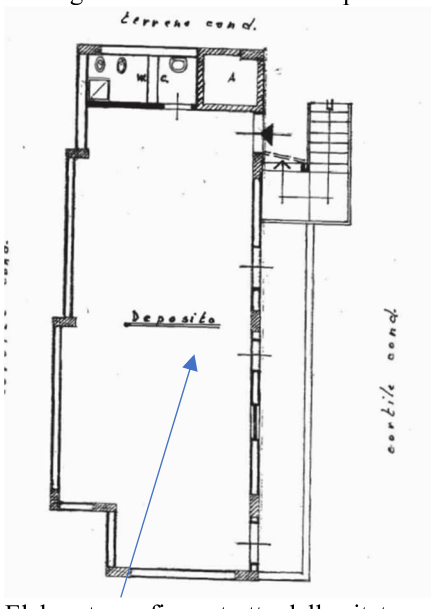
4.2.3.Altri oneri: ***Nessuno***

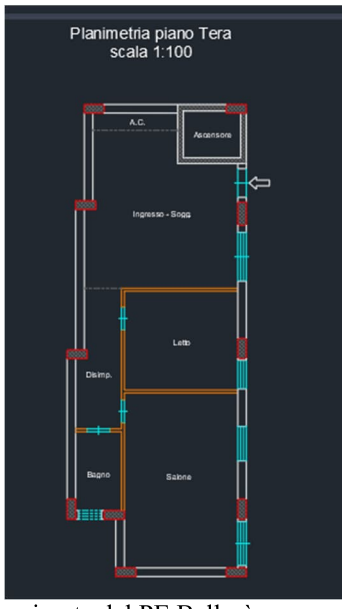
I superiori dati sono stati desunti dalla relazione ipocatastale allegata agli atti di causa.

4.3.Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1.Conformità urbanistico edilizia...Dall'atto di compravendita in Notar Bruni del 2007 si fa riferimento ad una CE n. 11293 del 02.03.1992, l'agibilità del fabbricato è stata resa a mezzo perizia giurata da parte del PE Ballarò in data 23.03.2007 (nella stessa si attesta l'agibilità del locale di interesse, così come si evince nell'atto di provenienza citato).

Rispetto a quanto disposto con il citato titolo edilizio il locale è stato trasformato da deposito ad appartamento. Dal punto di vista Urbanistico tale situazione non può essere regolarizzata, pertanto sarà necessario provvedere ad eliminare le tramezzature, riposizionamento delle aperture così come da progetto, ecc., e quant'altro non previsto nel citato titolo edilizio, al fine di riportare il locale all'originaria destinazione di deposito.



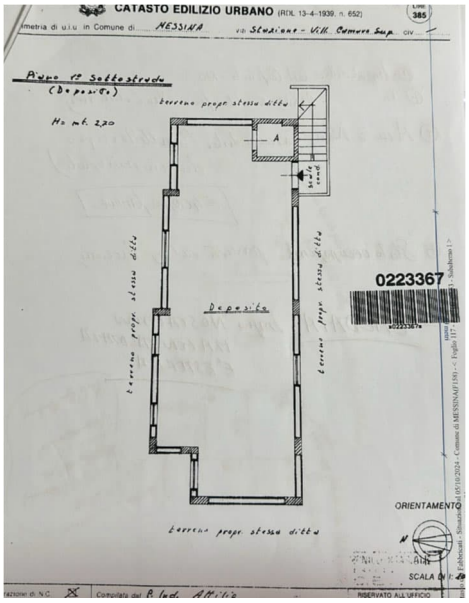


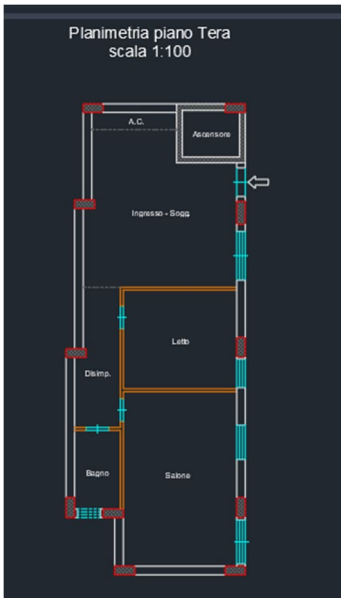
Elaborato grafico estratto dalla citata perizia giurata del PE Ballarò

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4.3.2. Conformità catastale: A seguito dell'accesso sui luoghi di causa si evince che la planimetria catastale presenta difformità sia a livello di distribuzione interna del locale sia a livello esterno (posizione aperture, ecc.), è stato realizzato un bagno, ecc.. Si precisa che sarà necessario redigere nuova planimetria catastale a seguito delle necessarie regolarizzazioni dal punto di vista Urbanistico.





5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La parte ha dichiarato che le spese condominiali assommano ad € 400,00 annue, gli altri eventuali dati non sono a conoscenza dello scrivente in quanto non è stato possibile individuare l'eventuale amministratore pro tempore del condominio di cui fa parte l'immobile di interesse.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ ---**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ ---**

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

* A [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 117 Particella 653 Subalterno 1 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bruni Giuseppe del 16 maggio 2007 repertorio n. 91507/23049 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 29 maggio 2007 al numero di registro generale 22789 e numero di registro particolare 13346 da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Messina di cui alla procedura.

* A [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 117 Particella 653 Subalterno 1 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Arrigo Antonino del 19 maggio 1999 repertorio n. 156578 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 2 giugno 1999 al numero di registro generale 15163 e numero di registro particolare 12685 da [redacted] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Messina di cui alla procedura.

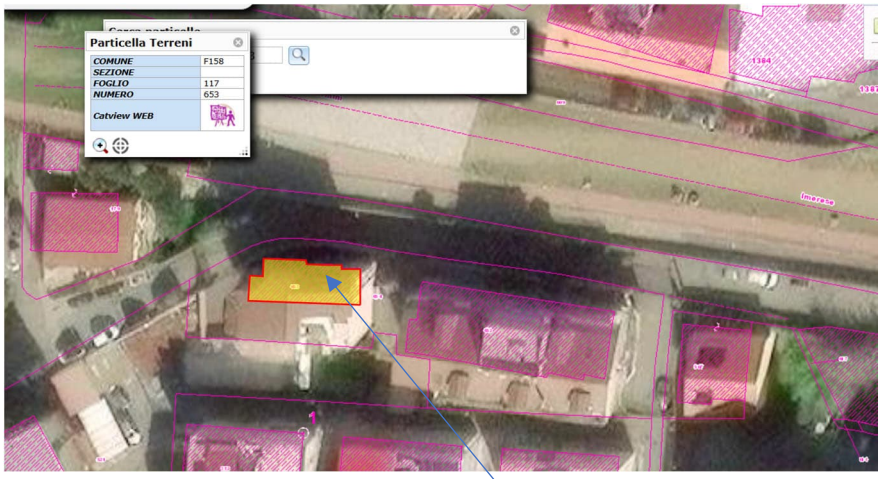
-

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
   - CE n. 11293 del 02.03.1992;
   - l'agibilità del fabbricato è stata resa a mezzo perizia giurata da parte del PE Ballarò in data 23.03.2007

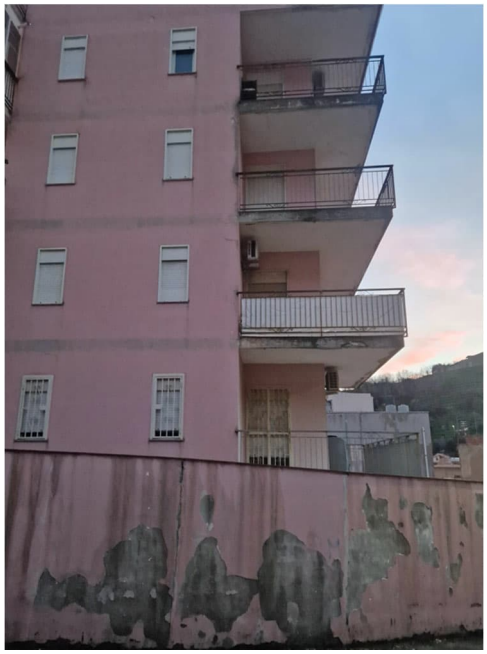
Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Estratto del geoportale del Comune di Messina- fabbricato che ospita il locale di interesse

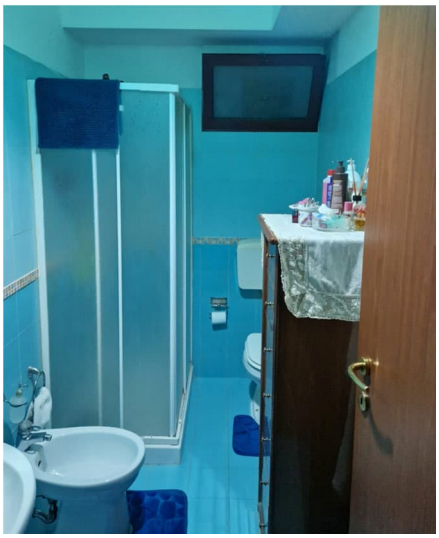


Esterni del fabbricato che ospita il cespite de quo

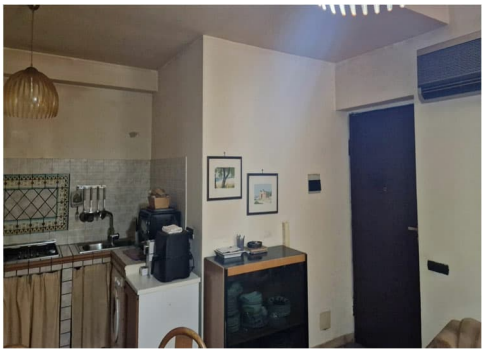
Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un locale cantinato in Messina Vill. Camaro Superiore via Stazione, pal. B.
Il locale cantinato, posto al piano seminterrato della palazzina B del complesso che lo ospita, è stato trasformato in maniera abusiva in un mini appartamento in cui si nota la presenza di una zona cottura/soggiorno, una stanza da letto, un bagno e un locale salone.
Le pavimentazioni dei vari locali sono del tipo ceramico a tappeto, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, gli infissi interni del tipo in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con vetro camera.
Il bagno è fornito di wc, lavabo, doccia, bidet, altezza rivestimento in ceramica circa 2.07m.



L'impianto elettrico è sottotraccia, nel quadro elettrico si nota la presenza di un salvavita (non è stato fornito il certificato di conformità). L'immobile è dotato di caldaia esterna.
All'interno dell'immobile si nota la presenza di alcuni condizionatori.



Altezza interna circa 3.15 m.
L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, il fabbricato in cui si trova lo stesso locale necessita di interventi di manutenzione (tracce di infiltrazione d'umido, degrado calcestruzzi, ecc).
Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato si trova in non sufficienti condizioni manutentive, lo stesso necessita di interventi di manutenzione
L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **91 lordi**
Identificato in catasto:

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

intestato a: [redacted] foglio 117 p.lla 653/1, categoria C/2, classe 2,sup. catastale 77 m2, rendita € 119,30.
Coerenze: l'immobile confina con vano scala, e con terreno di proprietà della Ditta ICOMES srl per tre lati.
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un locale cantinato in Messina Vill. Camaro Superiore via Stazione, pal. B.
Il locale cantinato, posto al piano seminterrato della palazzina B del complesso che lo ospita, è stato trasformato in maniera abusiva in un mini appartamento in cui si nota la presenza di una zona cottura/soggiorno, una stanza da letto, un bagno e un locale salone.
Le pavimentazioni dei vari locali sono del tipo ceramico a tappeto, le tinteggiature sono del tipo al ducotone, gli infissi interni del tipo in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con vetro camera.
Il bagno è fornito di wc, lavabo, doccia, bidet, altezza rivestimento in ceramica circa 2.07 m.
L'impianto elettrico è sottotraccia, nel quadro elettrico si nota la presenza di un salvavita (non è stato fornito il certificato di conformità). L'immobile è dotato di caldaia esterna.
All'interno dell'immobile si nota la presenza di alcuni condizionatori.
Altezza interna circa 3.15 m.
L'immobile si troiva in discrete condizioni di manutenzione.
Il fabbricato in cui lo stesso è ubicato si trova in non sufficienti condizioni manutentive, lo stesso necessita di interventi di manutenzione
L'immobile, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 91
Identificato in catasto:
intestato a: [redacted] foglio 117 p.lla 653/1, categoria C/2, classe 2,sup. catastale 77 m2, rendita € 119,30.
Coerenze: l'immobile confina con vano scala, e con terreno di proprietà della Ditta ICOMES srl per tre lati.

Destinazione	Sup. Netta circa	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
wc	**4.40**	1	**1.4**	sufficienti
Salone	**24**	1	**24**	sufficienti
letto	**13**	1	**13**	sufficienti
Soggiorno/cucina	**28**	1	**28**	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: c.a..
Strutture verticali (struttura):	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni (componente edilizia):	materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni (componente edilizia):	materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare ed adeguare eventualmente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

Al fine di stabilire il più probabile prezzo di mercato del cespite di interesse il sottoscritto c.t.u. ha effettuato una indagine di mercato, per stabilire elementi di comparazione.
Il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento è stato stimato sulla scorta dei prezzi medi di vendita per immobili similari., avendo a riguardo soprattutto le condizioni generali di manutenzione dello stesso immobile ed ai lavori che risulta necessario effettuare

8.2.Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona di interesse

8.3.Valutazioni delle superfici

Probabile valore di mercato € 650,00/mq.

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Immobile	Superf. Comm.le Lorda circa	Probabile valore di mercato intero	Probabile valore di mercato diritto
A. commerciale	91	€ 59.800,00 in ct	**€ 59.800,00 in c.t.**

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: **€ 8.970,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, opere di demolizione, adeguamenti, manutenzione facciate esterne, ecc, si valuta forfettariamente nel 30% del probabile valore di mercato: **€ 17.940,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 32.890,00 in c.t.**

Messina lì 07/05/2025

il ctu

Ing. Pasquale Nocera

Firmato Da: NOCERA PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1c6166