
TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI FORZATE

Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

PROCEDIMENTO N. 184/2022 R.G.E.

Promossa da: ***DATO OSCURATO***

Contro: ***DATO OSCURATO***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: architetto Daniela Amendola
Via Palermo n. 249 – 98121, Messina - Tel. 342 1933747
E-mail: daniela_amendola@pec.it
Iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Messina al n. 2150
Iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina al n. 1802



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

La proprietà immobiliare oggetto di perizia estimativa, costituita da un appartamento per civile abitazione e da un vano cantina, si colloca rispettivamente ai piani secondo e terra di un edificio, identificato come "Edificio H", costituito da n. 4 elevazioni fuori terra, oltre il portico, facente parte del complesso residenziale "Coop. Pietra a Mare", composto da n. 3 corpi di fabbrica, sito in Messina - Contrada Baglio. L'area in questione, poco popolata fino agli anni '70 dello scorso secolo, ha subito negli ultimi cinquanta anni una forte espansione urbanistica, concretizzatasi in una vasta edificazione di complessi edilizi ad opera principalmente di cooperative, di dimensioni medio/grande e a carattere prevalentemente residenziale.

Il contesto in cui si colloca il complesso edilizio risulta in una posizione piuttosto periferica rispetto ai servizi essenziali, quali scuole, asili nido, centri sportivi/ricreativi, ecc., nonché da attività commerciali di qualsiasi tipo.

L'immobile oggetto di esecuzione è raggiungibile sia dal rione Gazzi, percorrendo prima la via Comunale per San Filippo Superiore e successivamente la località San Giovannello in direzione sud, fino al raggiungimento della via San Basilio Magno, sia dal rione San Filippo, percorrendo la via Guardia in direzione nord, fino al raggiungimento della via San Basilio Magno.

Lo spazio antistante il prospetto principale dell'edificio risulta destinato a parcheggio esclusivo per i condomini del complesso; da questo si raggiunge un'ampia area porticata che permette di raggiungere i n. 3 corpi scala che danno accesso alle singole unità immobiliari.



La zona risulta a traffico contenuto, e dista circa 1,7 Km dallo svincolo autostradale di Gazzi, 3,2 Km dallo svincolo autostradale di San Filippo, 9 Km dall'imbarcadero "Tremestieri" delle navi di collegamento con Villa San Giovanni e circa 6 Km dalla stazione ferroviaria centrale e dalla stazione marittima FRI.

A **Appartamento** sito in MESSINA, CONTRADA BAGLIO – COOPERATIVA "PIETRA A MARE", della superficie commerciale di **141,02** mq, per la piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una superficie lorda (comprensiva cioè dei muri interni calcolati per intero e di quelli di confine con altre ditte conteggiati per metà - come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto), pari a 132,50 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti, pari a 113,25mq.

I balconi di pertinenza, hanno una superficie, misurata sul filo esterno, pari rispettivamente a 9,96 mq (balcone a nord - est) e 26,46 mq (balcone a sud -ovest).

L'appartamento è posto al piano secondo, e ha un'altezza interna pari a 270 cm.

A.1 **Cantina** di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale di 3,09 mq.

La cantina, posta al piano terra/seminterrato dello stesso fabbricato ove si colloca l'appartamento, non riporta identificazione catastale autonoma ma è ricompresa nella consistenza e nella planimetria catastale dell'appartamento.

Il vano ha una superficie lorda, (comprensiva cioè dei muri interni calcolati per intero e di quelli di confine con altre ditte conteggiati per metà - come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione



della Direzione Generale del Catasto), pari a 15,45 mq e una superficie utile, al netto dei muri, pari a 13,81 mq.

L'altezza interna è pari a 270 cm.

▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di MESSINA (F158) (ME).
- Foglio 139, Particella 670, Subalterno 8, Categoria A/2, Classe 10, Consistenza 7 vani.
- Superficie catastale: Totale 143 mq; totale escluse le aree scoperte 134 mq.
- Rendita 325,37 euro.
- Indirizzo Catastale: Contrada Baglio piano 2
- Intestato a:
 1. ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO***
Diritto di proprietà per 4/6 (*) (**)
 2. ***DATO OSCURATO*** nato ***DATO OSCURATO***
Diritto di proprietà per 1/6 (*)
 3. ***DATO OSCURATO*** Nata a ***DATO OSCURATO***
Diritto di proprietà per 1/6 (*)

(*) derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/2017. Pubblico ufficiale ***DATO OSCURATO*** – Sede SAN VITALIANO (NA) – UU Sede ***DATO OSCURATO***. Registrazione Volume9990 n.1030 registrato in data 01/10/2018 – ***DATO OSCURATO***. Voltura n. 6538.1/2019 – Pratica n. ME0053398 IN ATTI DAL 02/05/2019.



(**) N.B. In data ***DATO OSCURATO*** la sig.ra ***DATO OSCURATO*** è deceduta, così come risulta dal registro di Stato Civile del Comune di ***DATO OSCURATO*** - Atto N.19 P. 1anno 2023 ***DATO OSCURATO***.

▪ COERENZE:

Appartamento:

- Sud-Est: Altra unità immobiliare.
- Nord-Est: Area condominiale.
- Nord-Ovest: Altra unità immobiliare – Vano scale e ascensore
- Sud-Ovest: Area condominiale.

Cantina:

- Sud-Est: Altra unità immobiliare.
- Nord-Est: Area condominiale.
- Nord-Ovest: Altra unità immobiliare.
- Sud-Ovest: Area condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche di zona: Il bene è ubicato in zona periferica della città di Messina, in un'area a carattere residenziale. Il traffico nella zona è contenuto. I parcheggi sono ad uso esclusivo del condominio. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strade, aree per la sosta, rete idrica, rete fognante, ecc.).

Servizi della zona: Farmacie (nella media); verde attrezzato (al di sotto della media); verde pubblico condominiale



(al di sotto della media); attrezzature per lo sport (al di sotto della media); asilo nido e scuola per l'infanzia (al di sotto della media), scuola elementare (nella media), scuole medie e superiori (al di sotto della media), negozi al dettaglio (al di sotto della media); uffici pubblici (al di sotto della media).

Collegamenti pubblici (km): autobus (distanza dalla fermata circa 60 m); autostrada Messina–Gazzi (distanza 1,7 Km); autostrada Messina–San Filippo (distanza 3,2 Km); imbarcadere “Tremestieri” navi di collegamento con Villa San Giovanni (distanza 9 Km); stazione ferroviaria e marittima FRI (distanza 6 Km).

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare appariva disabitata. L'accesso alla stessa è stato garantito dal sig. ***DATO OSCURATO***, comproprietario dell'immobile e parte in causa.

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:* **Nessuno.**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il giorno 26 ottobre 2010 ai nn. 33495/6074 a favore di ***DATO OSCURATO*** con sede in Milano, ***DATO OSCURATO***, domicilio ipotecario eletto in Milano ***DATO OSCURATO***, contro i signori ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, quest'ultima quale terzo datore d'ipoteca, a garanzia di mutuo fondiario, concesso al sig. ***DATO OSCURATO***, mutuo concluso con atto in data 20 ottobre 2010 n. 30409/14158 di Repertorio, a rogito del Notaio ***DATO OSCURATO***, della durata di anni 20, al tasso di interesse annuo del 2%, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 135.000,00 di cui Euro 90.000,00 di capitale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** noto dell'Ufficiale Giudiziario di Messina n. 3516/2022 di repertorio in data 17 novembre 2022 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 5 dicembre 2022 ai nn. 33020/26436 a favore di ***DATO OSCURATO*** con sede a Milano, ***DATO OSCURATO*** e contro la sig.ra ***DATO OSCURATO***, per la quota di 4/6 di piena proprietà, e dei signori ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1/6 cadauno di piena proprietà.



4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	(anno 2023)	€ 577,65
Conguaglio 2022 da corrispondere		€ 118,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute):		€ 65,28
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 04/09/2023:		€ 80,00
Millesimi condominiali:		€40,80

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- *****DATO OSCURATO***** (*) C.F. *****DATO OSCURATO*****, nata ad *****DATO OSCURATO***** il *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 4/6 di proprietà dal 01/10/2017 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/2017. Pubblico ufficiale *****DATO OSCURATO***** – Sede *****DATO OSCURATO***** – UU Sede *****DATO OSCURATO***** (NA). Registrazione Volume9990 n.1030 registrato in data 01/10/2018 – SUCCESSIONE *****DATO OSCURATO*****. Voltura n. 6538.1/2019 – Pratica n. ME0053398 IN ATTI DAL 02/05/2019.



- *****DATO OSCURATO***** C.F. *****DATO OSCURATO*****, nato a *****DATO OSCURATO***** il *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/6 di proprietà dal 01/10/2017 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/2017. Pubblico ufficiale *****DATO OSCURATO***** – Sede *****DATO OSCURATO***** – UU Sede *****DATO OSCURATO*****. Registrazione Volume9990 n.1030 registrato in data01/10/2018 – SUCCESSIONE *****DATO OSCURATO*****. Voltura n. 6538.1/2019 – Pratica n. ME0053398 IN ATTI DAL 02/05/2019.
- *****DATO OSCURATO***** C.F. *****DATO OSCURATO*****, nata a *****DATO OSCURATO***** il *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/6 di proprietà dal 01/10/2017 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/2017. Pubblico ufficiale *****DATO OSCURATO***** – Sede *****DATO OSCURATO***** – UU Sede *****DATO OSCURATO*****. Registrazione Volume9990 n.1030 registrato in data01/10/2018 – SUCCESSIONE *****DATO OSCURATO*****. Voltura n. 6538.1/2019 – Pratica n. ME0053398 IN ATTI DAL 02/05/2019.

(*) N.B. In data *****DATO OSCURATO***** la sig.ra *****DATO OSCURATO***** è deceduta, così come risulta dal registro di Stato Civile del Comune di *****DATO OSCURATO***** - Atto N.19 P. 1anno 2023 *****DATO OSCURATO*****.

6.2 Precedenti proprietari:

- *****DATO OSCURATO***** C.F. *****DATO OSCURATO*****, nata ad *****DATO OSCURATO***** il *****DATO OSCURATO*****, dal 11/07/1991 al 01/10/2017, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. Derivante da: Atto del 11/07/1991 Pubblico Ufficiale



DATO OSCURATO, sede ***DATO OSCURATO***. Repertorio n. 134119-UR Sede di Messina (ME). Registrazione n. 3102 registrato in data 25/07/1991 – ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO Voltura n. 15924.1/1991 – Pratica n. 341827 in atti dal 07/11/2001.

- ***DATO OSCURATO*** C.F. ***DATO OSCURATO***, nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** dal 11/07/1991 al 01/10/2017, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. Derivante da: Atto del 11/07/1991 Pubblico Ufficiale ***DATO OSCURATO***, sede ***DATO OSCURATO***. Repertorio n. 134119-UR Sede di Messina (ME). Registrazione n. 3102 registrato in data 25/07/1991 – ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO Voltura n. 15924.1/1991 – Pratica n. 341827 in atti dal 07/11/2001.
- ***DATO OSCURATO*** C.F. ***DATO OSCURATO***, sede in ***DATO OSCURATO***, dal 27/03/1992 al 11/07/1991. Derivante da COSTITUZIONE in atti dal 27/03/1992.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a effettuare tutte quelle ricerche necessarie a verificare la conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile oggetto di esecuzione. A tal scopo:

- In data 19/06/2023 è stato effettuato un accesso agli atti presso il Catasto del Comune di Messina, estraendo copia dell'estratto di mappa, della visura storica e delle planimetria catastale.
- In data 14/07/2023 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti al Dipartimento Edilizia Privata del Comune Messina (Prot. n. 195084-02023).



Dalle ricerche effettuate presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina si è avuto il riscontro riportato nel paragrafo a seguire (pratiche Edilizie).

- In data 31/08/2023 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti al Genio Civile del Comune di Messina. Dalle ricerche effettuate si è avuto il riscontro riportato nel paragrafo a seguire (pratiche Edilizie).

7.1 Pratiche Edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 7479 del 18/06/198 e successive integrazioni 8952/7479/bis del 08.05.1987, 9613/7479/ter del 12.12.1988 e 10052/74797quater del 23.10.1990, intestate alla soc. Coop. Edil. "Consorzio Peloritano Casa" per la costruzione di nove edifici sociali per civile abitazione in Contrada Baglio – Piano di zona Santo Bordonaro di Messina.**
- **Approvazione del Genio Civile in data 21/03/1984 n. prot. 7666**
- **"Relazione a struttura ultimata" ai sensi dell'art. 6 della legge 5/11/1971 n°1086, relativa all'edificio H, depositata in data 18/12/1986 e restituita con nota n°31440 del 12/2/1987/ - Sezione S.P.C.A.**
- **Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art. 7 della legge 5/11/1971 n. 1086 per l'edificio H, depositato in data 2 ottobre 1987.**

7.2 Situazione Urbanistica:

Nel Piano di Fabbricazione del comune l'immobile ricade in zona P.P.R. Piani Particolareggiati e di Risanamento – Residenze



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità Urbanistica

L'immobile in oggetto risulta conforme.

8.2. Conformità Edilizia:

L'immobile in oggetto presenta qualche difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto reperite dalla scrivente presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina e presso l'Ufficio del Genio Civile. Nello specifico le difformità rispetto alla planimetria del piano tipo rappresentata nella tav. V del progetto originario consistono in:

- assenza del tramezzo divisorio all'interno dell'ambiente denominato "Cucina/Pranzo", che nel progetto originario era suddiviso in due vani denominati rispettivamente "Cucina" e "Tinello";
- assenza di tramezzi divisori nell'ambiente denominato "Salone", che nel progetto originario era suddiviso in tre vani denominati rispettivamente "Ingresso" "Salone" e "Studio";
- assenza del tramezzo divisorio tra il vano "Salone" e "Corridoio";
- diversa conformazione del corridoio di distribuzione che nel progetto originario era suddiviso in tre porzioni comunicanti mediante porte, delle quali due fungevano da disimpegno ai servizi igienici, mentre la terza era destinata a ripostiglio;
- diversa sagoma dell'ambiente denominato "Bagno 2" che nel progetto originario aveva dimensioni inferiori;
- chiusura di porzione di balcone posto sul fronte Nord-Est, per un'area pari a mq 3,57.

Le suddette difformità sono regolarizzabili con una SCIA in sanatoria.



Costi di regolarizzazione Edilizia:

SCIA in sanatoria per regolarizzazione immobile, inclusi oneri di Istruttoria, sanzioni e parcella professionale del tecnico incaricato:

€ 2.000,00

8.3. Conformità Catastale:

L'immobile in oggetto presenta qualche difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti presente al N.C.E.U. della città di Messina. Nello specifico le difformità consistono in:

- assenza di un tramezzo divisorio all'interno dell'ambiente denominato "Soggiorno";
- diverso allineamento del tramezzo divisorio posto tra gli ambienti denominati "Cucina/Pranzo" e "Corridoio".
- chiusura di porzione di balcone posto sul fronte Nord-Est

Le difformità riscontrate risultano regolarizzabili tramite pratica Docfa per ampliamento e diversa distribuzione interna.

Si precisa che la regolarizzazione catastale costituisce attività successiva alla regolarizzazione Edilizia di cui al punto precedente.

Costi di regolarizzazione catastale:

Pratica Docfa, inclusi oneri, e parcella professionale del tecnico incaricato:

€ 450,00



9. Descrizione APPARTAMENTO di cui al punto A

Appartamento sito in MESSINA, CONTRADA BAGLIO – COOPERATIVA “PIETRA A MARE” con annessa **cantina** di pertinenza esclusiva.

Superficie commerciale appartamento: 141,02 mq

Superficie commerciale cantina: 3,09mq

Quota di proprietà: piena proprietà.

La proprietà immobiliare oggetto di stima si colloca all’interno di un edificio, identificato come “Edificio H”, costituito da n. 4 elevazioni fuori terra, oltre il portico, facente parte del complesso residenziale “Coop. Pietra a Mare”, composto da n. 3 corpi di fabbrica, sito in Messina - Contrada Baglio.

L’area in cui sorge il complesso residenziale, poco popolata fino agli anni ‘70 dello scorso secolo, ha subito negli ultimi cinquanta anni una forte espansione urbanistica, concretizzatasi in una vasta edificazione di complessi edilizi ad opera principalmente di cooperative, di dimensioni medio/grande e a carattere prevalentemente residenziale.

Il contesto in cui si colloca il complesso edilizio risulta in una posizione piuttosto periferica rispetto ai servizi essenziali, quali scuole, asili nido, centri sportivi/ricreativi, ecc., nonché alle attività commerciali di qualsiasi tipo.

La zona risulta a traffico contenuto, e dista circa 1,7 Km dallo svincolo autostradale di Gazi, 3,2 Km dallo svincolo autostradale di San Filippo, 9 Km dall’imbarcadero “Tremestieri” delle navi di collegamento con Villa San Giovanni e circa 6 Km dalla stazione ferroviaria centrale e dalla stazione marittima FRI.



Il complesso è raggiungibile sia dal rione Gazzi, percorrendo prima la via Comunale per San Filippo Superiore e successivamente la località San Giovannello in direzione sud, fino al raggiungimento della via San Basilio Magno, sia dal rione San Filippo, percorrendo la via Guardia in direzione nord, fino al raggiungimento della via San Basilio Magno.

Lo spazio antistante i prospetti principali dei tre corpi di fabbrica, risulta destinato a parcheggio esclusivo per i condomini del complesso; da questo spazio si raggiunge un'ampia area porticata che permette di raggiungere i n. 3 corpi scala che danno accesso alle singole unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nell'ultimo corpo di fabbrica, posto a nord ovest, rispetto all'intero complesso edilizio.

Esternamente il fabbricato appare in condizioni di conservazione discrete, sebbene si riscontrino alcune problematiche nel basamento sia dei pilastri del portico che di tutto il muro perimetrale all'edificio; risultano infatti evidenti distacchi di intonaco più o meno estesi, distacco dello zoccolino, segni di efflorescenze dovuti a probabili problematiche di umidità di risalita. Si evidenziano inoltre lungo la facciata principale e quella retrostante, esfoliazioni della pittura, crepe e presenza di umidità, principalmente concentrate nei sotto-balconi. Le ringhiere appaiono in buona parte arrugginite.

L'immobile oggetto di valutazione ha una superficie lorda (comprensiva cioè dei muri interni calcolati per intero e di quelli di confine con altre ditte conteggiati per metà - come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto), pari a 132,50 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti, pari a 113,25 mq. I balconi coperti di pertinenza, hanno una



superficie lorda pari rispettivamente a 9,96 mq (balcone a nord - est) e 26,46 mq (balcone a sud - ovest).

L'appartamento è posto al secondo piano del fabbricato ed è composto dai seguenti ambienti:

- Ingresso/Soggiorno di superficie pari a 42,14 mq. Accessibile dal corpo scala condominiale rappresenta l'ingresso principale all'appartamento. L'ambiente risulta in comunicazione diretta con il vano denominato "Cucina-Pranzo" e con il corridoio di distribuzione degli altri vani. Il vano prospetta sul fronte sud-ovest su spazio condominiale, e risulta in comunicazione diretta con un ampio balcone coperto per il tramite di due porte finestre. Pavimento con piastrelle in gres aventi dimensione pari a 20 x 20 cm, presenta pareti tinteggiate in parte con ducotone tamponato e in parte con stucco veneziano. Il soffitto è tinteggiato con ducotone.

Nel complesso il vano si presenta in buono stato di conservazione.

- Cucina/Pranzo avente superficie pari a 17,39 mq, accessibile direttamente dal vano scala per il tramite dell'ingresso n.2. Il vano è in diretta comunicazione con l'ambiente precedentemente descritto, e separato da questo per il tramite di una porta a due ante.

Il vano prospetta sul fronte Nord-Est sulla spazio condominiale confinante con via San Basilio Magno, e risulta in comunicazione diretta con un balcone coperto per il tramite di due porte finestre; una porzione di tale balcone, avente superficie pari a 3,57 mq, risulta chiuso con struttura precaria, realizzata in assenza di titolo abilitativo. Pavimentato con piastrelle in gres aventi dimensione pari a 20 x 20 cm, presenta pareti e soffitto tinteggiati, fatta eccezione per le pareti poste a sud-est e sud-ovest che delimitano l'angolo cottura e presentano rivestimento in granito.

Nel complesso il vano si presenta in buono stato di conservazione.



- Camera 1, accessibile dal corridoio di distribuzione, ha superficie pari a 15,28 mq. Il vano prospetta, per il tramite di una porta-finestra, sul balcone orientato a sud-ovest. La pavimentazione, in continuità con quella dei vani prima descritti, è realizzata con piastrelle in gres di dimensione pari a 20 x 20 cm. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati con ducotone. Nel complesso il vano si trova in buono stato di conservazione.
- Camera 2, accessibile dal corridoio, ha superficie pari a 13,57 mq e prospetta con una porta-finestra sul balcone orientato a nord-est. La pavimentazione, analoga a quella dei vani prima descritti, è realizzata con piastrelle in gres di dimensione pari a 20 x 20 cm. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati con ducotone. Nel complesso il vano si trova in buono stato di conservazione.
- Wc 1, accessibile dal corridoio, ha superficie pari a 4,46 mq. E' dotato di vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno. Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche di dimensione 30 x 20 cm; le pareti sono rivestite, fino a un'altezza di circa 220 cm, con piastrelle analoghe al pavimento, aventi dimensioni pari a 30 x 20 cm, mentre la rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. L'ambiente è dotato di finestra prospiciente la chiostrina condominiale. Nel complesso il vano si trova in buono stato di conservazione.
- Wc 2, accessibile dal corridoio, ha superficie pari a 4,27 mq. E' dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia. Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche di dimensione 20 x 20 cm, le pareti sono rivestite, fino a un'altezza di circa 220 cm, con piastrelle di ceramica aventi dimensioni pari a 15x15 cm, mentre la rimanente parte delle pareti e il soffitto sono tinteggiati. L'ambiente è dotato di finestra prospiciente la chiostrina condominiale. Nel complesso il vano si trova in buono stato di conservazione.



- Corridoio di distribuzione, di dimensione pari a 12,57 mq, pone in comunicazione i vari ambienti della casa. Presenta un pavimento realizzato con piastrelle ceramiche analoghe a quelle degli altri vani, di dimensione 20 x 20 cm e pareti tinteggiate con ducotone. Una porzione di soffitto di tale ambiente, posta a nord-est, è caratterizzato da un controsoffitto metallico grigliato che maschera un vecchio impianto di condizionamento oramai in disuso; in tale tratto l'altezza è pari a 2,37 m.
- Balcone chiuso, posto a Nord-Est e prospiciente lo spazio condominiale confinante con la via San Basilio Magno, di superficie pari a 3,57 mq, è accessibile dal vano Cucina/Pranzo. Presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramiche aventi dimensione pari a 20 x 20 cm e rivestimento in piastrelle; il vano, che originariamente si configurava quale balcone in continuità con quello denominato "Balcone 2", risulta chiuso da un infisso in alluminio e vetro sul fronte nord-est, e da una porta in alluminio e vetro posta a Sud-Est, che lo mette in diretta comunicazione con il "Balcone 2". Il locale, allo stato attuale appare destinato ad ospitare un angolo cottura esterno e risulta comunicante con l'ambiente denominato "Cucina", per il tramite di una porta finestra. Nel complesso il vano si presenta in buono stato di manutenzione.
- Balcone 1, posto a Sud-Ovest e prospiciente l'area condominiale destinata a parcheggio, ha una superficie calpestabile pari a 24,26 mq. Presenta pavimentazione in piastrelle di ceramiche e tinteggiatura delle pareti. Nella parte più esterna del sotto-balcone sovrastante sono visibili distacchi delle tinteggiature ed efflorescenze, dovuti probabilmente all'inefficacia dell'impermeabilizzazione del balcone dell'appartamento sovrastante. Le ringhiere appaiono



arrugginite in diversi punti. Nel complesso l'area si presenta in discreto stato di manutenzione.

- Balcone 2, posto a nord-est e prospiciente lo spazio condominiale confinante con via San Basilio Magno, ha una superficie pari a 9,31 mq. Presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate. Le ringhiere appaiono arrugginite in diversi punti. Nel complesso l'area si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'altezza di tutti gli ambienti interni, misurata da pavimento a soffitto, è pari a 2,70 m, fatta eccezione, come già esplicitato, per la porzione di soffitto del corridoio di distribuzione posta a nord-est, in cui è presente un controsoffitto metallico che ha altezza è pari a 2,37m.

Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato con vetro doppio e hanno tapparelle avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro, mentre i due portoni d'ingresso sono del tipo blindato con pannelli in legno. Sia gli infissi interni che quelli esterni si presentano in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista impiantistico, l'appartamento è dotato un impianto elettrico sottotraccia del quale non si ha certificazione, realizzato probabilmente ai tempi dell'edificazione originaria, e quindi non rispondente alle normative di settore ad oggi vigenti.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento costituito da caldaia standard a metano e radiatori a parete.

La suddetta caldaia, situata all'interno del vano chiuso in alluminio e vetro, posto sul balcone nord-est, serve anche per produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto è dotato di un libretto nel quale è riportato il codice catasto impianti ID838990. L'ultimo controllo di efficienza energetica risale all'anno 2004. Si precisa che l'impianto termico, allo stato attuale, non è



collegato alla rete di distribuzione dell'energia per cui, pur essendo presente, non è in uso.

Nell'immobile è inoltre presente un impianto di condizionamento a soffitto, la cui macchina principale è posta nella porzione di soffitto del corridoio di distribuzione posta a nord-est; tale impianto risulta in dismesso e non funzionante da parecchio tempo, così come dichiarato dal proprietario. L'approvvigionamento idrico avviene mediante adduzione di acqua potabile dalla rete comunale e gli scarichi risultano allacciati alle condutture comunali.

Da un'analisi dello stato generale dell'immobile si può affermare che esso si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, in coerenza con l'età dell'edificio e con l'attuale stato di non utilizzo dell'unità immobiliare.

9.1. Caratteristiche descrittive appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Pareti esterne: tipologia: intonaco + tinteggiatura; condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: a battente anta singola e doppia; materiale: alluminio pre-verniciato e vetro doppio; protezione: tapparelle in plastica; condizioni: discrete.

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

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica. condizioni: buone.



Rivestimento: ubicazione: cucina; materiale: granito;
condizioni: buone.

ubicazione: bagni; materiale: piastrelle di
ceramica; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Riscaldamento: tipologia: caldaia a metano + radiatori a
parete.

condizioni: scollegato alla rete

Acqua Calda Sanitaria Tipologia: caldaia convenzionale a gas;
condizioni: sufficienti.

Caratteristiche generali:

Livello di piano: Secondo

Esposizione: Buona

Luminosità: Buona

Panoramicità: Buona

Stato di manutenzione: Buona

9.2. Classe Energetica:



[62,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230925-083048-53830,
registrata in data 25/09/2023.

9.3. Accessori:

Cantina sita al piano terreno del fabbricato e posta nord-ovest rispetto
all'androne d'ingresso.



Pertinenza esclusiva dell'immobile, la cantina ha una superficie lorda comprensiva cioè dei muri interni calcolati per intero e di quelli di confine con altre ditte conteggiati per metà - come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto), pari a 15,45 mq e una superficie utile calpestabile pari a 13,81 mq.

Si rappresenta che, vista l'impossibilità di effettuare un rilievo metrico a causa della quantità di materiale presente nell'ambiente, la dimensione dello stesso è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Il vano, privo di finestra verso l'esterno, ha una porta di accesso sul fronte sud-ovest con sopra luce. Pavimentato con piastrelle in ceramica, presenta pareti e soffitto tinteggiati con ducotone.

L'altezza utile interna, è pari 2,70 m.

9.4. Coerenze e identificazione catastale:

Coerenze:

- Appartamento al piano secondo:

Confina a sud-est con altra unità immobiliare, a sud-ovest con area condominiale, a nord-est con area condominiale prospiciente la Via San Basilio Magno e a nord-Ovest con altra unità immobiliare e vano scale/ascensore.

- Cantina posta al piano terra :

Confina a sud-est e nord-ovest con altra unità immobiliare, a nord-est con area condominiale prospiciente la Via San Basilio Magno, a sud-Ovest con area condominiale.

Identificazione catastale:

Foglio 139, Particella 670, Subalterno 8, Categoria A/2, Classe 10, Consistenza 7 vani.



Superficie catastale: Totale 143 mq; totale escluse le aree scoperte 134 mq.

Rendita 325,37 Euro.

Indirizzo Catastale: Contrada Baglio piano 2

Intestato a:

- ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** - Diritto di proprietà per 4/6. (*) (**)
- ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** - Diritto di proprietà per 1/6 (*)
- ***DATO OSCURATO*** Nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** - Diritto di proprietà per 1/6 (*)

(*) derivante da: Atto del 28/03/1991 Pubblico ufficiale ***DATO OSCURATO*** Sede ***DATO OSCURATO*** Repertorio n. 40435 – UR Registrazione n. 2024 registrato in data 16/04/1991 – Voltura n. 460.1/1991 in atti dal 03/03/1993.

(**) N.B. In data ***DATO OSCURATO*** la sig. ***DATO OSCURATO*** è deceduta, così come risulta dal registro di Stato Civile del Comune di ***DATO OSCURATO*** - Atto N.19 P. 1anno 2023 ***DATO OSCURATO***.



9.5. Consistenza:

<i>Descrizione</i>	<i>Valore reale mq</i>		<i>indice</i>	<i>Valore equivalente</i>
Appartamento	132,50	x	100%	132,500
Balconi	36,42	x	25%	9,105
			Totale	141,605
				141,60 (ct)
<i>Descrizione</i>	<i>Valore reale mq</i>		<i>indice</i>	<i>Valore equivalente</i>
Cantina	15,45	x	20%	3,09
			Totale	3,09

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

a. Criterio di Stima

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene oggetto di esecuzione con i relativi accessori, si è ritenuto necessario fissare dei parametri prendendo in considerazione il tipo di costruzione e la relativa consistenza. Più in particolare si è tenuto conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale e infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. La stima è rivolta a individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in normali condizioni di mercato. Per stabilire il valore di mercato il metodo scelto è quello della stima sintetico-comparativa in quanto ritenuta più confacente alla realtà economica locale e al bene da stimare, essendo basata sul raffronto fra il bene oggetto di



esecuzione e altri simili offerti sul mercato, con le aggiunte o le detrazioni del caso.

b. Fonti di informazione

- *COMPARATIVO 1*

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare - Anno 2022 semestre 2

Descrizione: Zona D2: Cumia, C.da San Givannello, Baglio, Larderìa Sup., Zafferìa Sup., Mili (Prezzo Medio).

Prezzo medio: = 930,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 2*

Fonte: Borsino immobiliare - Quotazioni di Zona Anno 2022

Descrizione: Zona semiperiferica: Cumia, C.da San Givannello, Baglio, Larderìa Sup., Zafferìa Sup., Mili (Prezzo Medio).

Prezzo Fascia Media: 713,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 3*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Strada Comunale San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 152 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 888,15 Euro/mq

- *COMPARATIVO 4*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Strada Comunale San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 98 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.020,40 Euro/mq



- *COMPARATIVO 5*

Fonte: Italcasa.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Contrada Baglio località San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 129 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.201,55 Euro/mq

- *COMPARATIVO 6*

Fonte: Idealista.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Contrada Baglio località San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 105 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 952,38 Euro/mq

- *COMPARATIVO 7*

Fonte: Idealista.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Contrada Baglio località San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 106 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.037,73 Euro/mq

- *COMPARATIVO 8*

Fonte: Chronocasa.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via San Basilio Magno località San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 110 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq



- **COMPARATIVO 9**

Fonte: Trovacasa.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via PierGiorgio Frassati 6 località San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

- **COMPARATIVO 10**

Fonte: Cercasicasa.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Contrada Baglio località San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 106 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.102,36 Euro/mq

- **COMPARATIVO 11**

Fonte: 100case.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via Strada 30 A località San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 138 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 124.000,00 pari a 898,55 Euro/mq

c. Sviluppo della Valutazione

Sulla base di quanto sopra ricavato e valutato, tenuto conto della tipologia dell'immobile, della data di edificazione e delle caratteristiche della zona ove è collocato, oltre che dell'andamento generale del mercato immobiliare, il valore di mercato che si ritiene opportuno adottare è quello derivante dalla media dei valori al mq di cui sopra, pari a **994,50 €/mq = 995,00 €/mq (c.t.)**.



▪ **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento per civile abitazione	mq 141,60	€ 995,00	€ 140.892,00
Valore corpo:			€ 140.892,00
Valore accessori:			
Cantina	mq 3,09	€ 995,00	€ 3.074,55
Valore complessivo intero:			€ 143.966,55
Valore complessivo di diritto e quota			€ 143.966,55

▪ **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Valore complessivo di diritto e quota (di cui al punto precedente)	€ 143.966,55
Adeguamento della stima per stato di conservazione - pari a 3%	-€ 4.318,99
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistica/edilizia /catastale di cui al Cap. 8	-€ 2.450,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.197,56



d. Valore di Vendita Giudiziaria

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (di cui al punto precedente)

€ 137.197,56

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

- € 20.579,63

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

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

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 116.617,93 €

117.000,00

(c.t.)

06/11/2023

IL CTU

Arch. Daniela Amendola



CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE
IN RELAZIONE ALL'Art. 10 D.P.R. 26 Ottobre 1972, n° 633
POSSIBILITA' DI ESERCIZIO DI IMPONIBILITA' IVA

La vendita immobiliare relativa all'immobile in oggetto, sito nel Comune di Messina, Contrada Baglio, loc. San Giovannello, coop. Pietra a Mare – Edificio H ed identificato in N.C.E.U. al Foglio 139, Particella 670, Subalterno 8, Categoria A2, Classe 10, Consistenza 7 vani, non è assoggettabile ad IVA, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972. Non è assoggettabile ad IVA in quanto i proprietari, sig. *****DATO OSCURATO***** e sig.ra *****DATO OSCURATO*****, sono soggetti privati, persone fisiche. Si riporta l'articolo di legge.

Art. 10 D.P.R. 26 Ottobre 1972, n° 633:

“Sono esenti dall'imposta: 8bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8ter) (), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere c), d) ed f), del T.U. di cui al Decreto del presidente della Repubblica 6/06/2001, n° 380, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento , ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22/04/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 146 del 24/06/2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. (*): le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6/06/2001, n° 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento , e per quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione”.*



Dichiarazione di conformità agli standard di valutazione

- *la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;*
- *le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;*
- *il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;*
- *il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- *il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;*
- *il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.*

IL CTU

Arch. Daniela Amendola

