

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
----- **Mediocredito Sicilia s.p.a.**  
contro  
----- **Daniela**

N. Gen. Rep. **0264/08**

**Giudice Dr. -----**  
**Custode Giudiziario Avv. -----**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Ing. cosimo sanfilippo*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1673*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA*  
*C.F. SNFCSM65H07F158R*

*con studio in Messina via nina da Messina 18*  
*telefono: 09046405*

*email: scosimo@freeinternet.it*



**Beni in Messina -Messina- Vill. S. Margherita via S. Sebastiano  
Lotto 001**

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un fabbricato (oggi in pessime condizioni di manutenzione privo di impianti, quasi interamente senza infissi, senza pavimentazioni, senza servizi, ecc, in pratica in condizioni da rudere) in Messina, Vill. S. Margherita via S. Sebastiano.

**Originariamente identificato in catasto:**

partita 10408 intestata a ----- foglio 194 mappale  
117 subalterno 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 23, sup. catastale 36 mq., rendita €35,64;  
partita 10408 intestata a ----- foglio 194 mappale  
117 subalterno 4, categoria A/4, classe 9, composto da vani 3.5, sup. catastale 78 mq.- rendita: €  
74,11;  
partita 10408 intestata a ----- foglio 194 mappale  
117 subalterno 3, categoria A/4, classe 9, composto da vani 1,5, sup. catastale 34 mq.- rendita: €  
31,76;  
partita 10408 intestata a ----- foglio 194 mappale  
117 subalterno 5, categoria A/4, classe 9, composto da vani 2.5, sup. catastale 46 mq.- rendita: €  
52,94;  
partita 10408 intestata a ----- foglio 194 mappale  
117 subalterno 6, categoria A/4, classe 9, composto da vani 3, sup. catastale 57 mq.- rendita: €  
63,52.

**Oggi il fabbricato, a seguito di rettifica catastale fatta eseguire risulta così identificato:  
Foglio 194, p.lla 117/7, cat F02, cIU, rendita €0.00.**

L'immobile, di forma irregolare, nel suo complesso, confina per tre lati con proprietà d'altra ditta ed ha accesso dalla via S. Sebastiano.

L'immobile di interesse si sviluppa in:

piano terra, plausibilmente un tempo adibito a deposito;

primo e secondo piano, plausibilmente un tempo adibiti a civile abitazione, oggi in stato di rudere (l'immobile risulta privo di pavimentazione, infissi, impianti, servizi, ecc.).

I vari piani sono accessibili tra di loro a mezzo di scale in pessimo stato manutentivo, il piano terra dovrebbe essere accessibile dall'esterno ma di fatto non è stato possibile accedervi.

Plausibilmente lo stesso fabbricato è stato oggetto di opere di ristrutturazione iniziate ma mai completate.

Oggi il fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva (comprensiva dell'area occupata dal vano scale) di circa 256 mq, oltre circa 35 mq. di terrazza a livello del secondo piano.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un fabbricato (in parte plausibilmente di antica fattura) in Messina Vill. S. Margherita in pessimo stato manutentivo e non abitabile (mancanza di servizi, presenza di parti pericolanti, mancante di impianti, ecc.).

Fabbricato a più elevazioni f.t. (terra, primo e secondo) in pessimo stato manutentivo in condizioni non abitabile in Messina Vill. S. Margherita via S. Sebastiano.

Caratteristiche zona: periferia (degradata) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi effettuati, risultava libero (in atto l'immobile non possiede le caratteristiche per essere abitabile). L'accesso è stato permesso da custode giudiziario.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

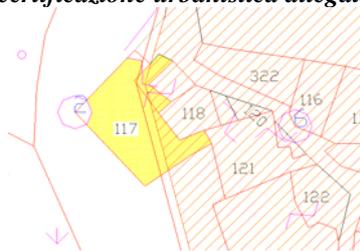
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ----

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

Giudice Dr. Madia  
Curatore/Custode: Avv. Turiacono da Messina  
Perito: Ing. cosimo sanfilippo



- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: La particella identificativa del fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in parte in zona A3 e parte in viabilità di Progetto "all'interno del centro abitato...come definito ai sensi della deliberazione .....2468/c del 12/12/1970.....art.9 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.....che disciplina la decadenza dei vincoli di P.R.G.,.....", all'interno del piano paesaggistico (vedasi certificazione urbanistica allegata del 02/07/2018).*



Sovrapposizione catastale sul P.R.G. fornita dal Comune di Messina

- 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:*

**Atto di mutuo** a favore di ----- **MEDIOCREDITO DELLA SICILIA SPA** - a firma di Notar ----- Anna Maria del .  
Iscrizione del ai nn.  
Importo ipoteca Lire 640.000.000;  
Importo capitale Lire 320.000.000.  
Mutuo di durata 12 anni.

Riferito limitatamente a: Negozio in Messina via E. L. Pellegrino n. 86 - f. 227, part. 89/9 - Fabbricato in Messina, vill. S. Margherita via S. Sebastiano in catasto al fg 194, p.lle 117/1-3-4-5-6.

**Decreto ingiuntivo** a favore di **BANCA POPOLARE S. ----- SOC.COOP. ARL CON SEDE IN LICATA** - a firma di Tribunale di Messina, iscrizione del 2000 ai nn.

Importo ipoteca Lire 80.000.000;  
Importo capitale Lire 49.400.457.  
Decreto ingiuntivo Trib Messina.

Riferito limitatamente a: Negozio in Messina via S.Marta f. 227, part. 89/9 - Fabbricato in Messina, vill. S. Margherita via S. Sebastiano in catasto al fg 194, p.lle 117/1-3-4-5-6.

**Atto di pignoramento** a favore di -----, **MEDIOCREDITO DELLA SICILIA SPA CON SEDE A PALERMO.**

Atto a firma del Tribunale di Messina del 30.05.2001, trascritto ai nn. del 01.

Si ritiene di dover far notare che nella relazione notarile viene precisato che sono di pertinenza dei sub. 5 e 6 della p.la 117 del foglio di mappa 194 due terrazzi di 10 e 20 mq., oggi la realtà è un po diversa il sub 5 di fatto non ha alcun terrazzo di pertinenza.

Riferito limitatamente a: Negozio in Messina via E. L. Pellegrino n. 86 - f. 227, part. 89/9 - Fabbricato in Messina, vill. S. Margherita via S. Sebastiano in catasto al fg 194, p.lle 117/1-3-4-5-6.

**Ordinanza di sequestro conservativo** del Tribunale di Catania del 22.02.2003 a favore di ----- **VALERIA (CT 02.01.1975).**

Detto atto risulta trascritto in data 2003 ai nn.

Riferito limitatamente a: Negozio in Messina f. 227, part. 89/9 - Fabbricato in Messina, vill. S. Margherita via S. Sebastiano in catasto al fg 194, p.lle 117/1-3-4-5-6.

**Decreto ingiuntivo** Tribunale di Messina a favore di **CONDOMINIO ---- MESSINA** - iscrizione del /2003 ai nn.

Importo ipoteca €9.000,00;  
Importo capitale €6.704,31.

Riferito limitatamente a: Negozio in Messina via S.Marta f. 227, part. 89/9 - Fabbricato in Messina, vill. S. Margherita via S. Sebastiano in catasto al fg 194, p.lle 117/1-3-4-5-6.

**Ipoteca legale** - ruolo esattoriale n. 75058/2004 del 28.12.2004 a favore della -----  
**SERIT SPA- SERVIZIO** ----- **CON SEDE IN MESSINA** - iscrizione del 2005 ai  
nn.

Importo ipoteca €13.320,94;

Importo capitale €6.660,47.

Riferito limitatamente a: Negozio in Messina via S. Marta f. 227, part. 89/9 - Fabbricato in  
Messina, vill. S. Margherita via S. Sebastiano in catasto al fg 194, p.lle 117/1-3-4-5-6.

**Pignoramento** Trib. Messina del 2008 a favore di -----, **MEDIOCREDITO  
DELLA SICILIA SPA.**

atto trascritto in data ai nn.

Riferito limitatamente a: Negozio in Messina via E. L. Pellegrino n. 86 - f. 227, part. 89/9 -  
Fabbricato in Messina, vill. S. Margherita via S. Sebastiano in catasto al fg 194, p.lle 117/1-  
3-4-5-6.

Salvo altro non a conoscenza dello scrivente.

Per quant'altro eventualmente qui non riportato si faccia riferimento alla relazione notarile  
allegata agli atti della procedura esecutiva.

Inoltre (vedasi documentazione allegata) si rileva:

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 2002 - Registro Particolare egistro General  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 59 del 27/02/2002

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in MESSINA (ME)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. del (RESTRIZIONE DEI BENI)

2 - Annotazione n. del (RESTRIZIONE DEI BENI).

Si precisa che la nota è relativa ad un immobile in Messina foglio 177, p.la 267/4 e 5

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/11/2003 - Registro Particolare 27442 Registro Generale 34632  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio del

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in MESSINA (ME).

Si precisa che la nota è relativa ad un immobile in Messina foglio 227, p.la 89/9

**ISCRIZIONE CONTRO** del 2004 - Registro Particolar Registro Generale  
Pubblico ufficiale ----- SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio del  
04/02/2004

**IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73**  
Immobili siti in MESSINA (ME).

Si precisa che la nota è relativa ad un immobile in Messina foglio 7, p.la 269 (terreno)

**ISCRIZIONE CONTRO** del 2012 - Registro Particolare Registro Generale  
Pubblico ufficiale ----- FABRIZIO Repertorio del

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO**

Immobili siti in MESSINA (ME)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. del 1992

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

Si precisa che la nota è relativa ad un immobile in Messina foglio 177, p.la 267/4 e 5

**TRASCRIZIONE CONTRO** de - Registro Particolare Registro Generale  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio

**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in MESSINA (ME)

Si precisa che la nota è relativa ad un immobile in Messina foglio 177, p.la 267/5

**TRASCRIZIONE CONTRO** del - Registro Particolare Registro Generale  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio

**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in MESSINA (ME)

Si precisa che la nota è relativa ad un immobile in Messina foglio 177, p.la 267/4

**ISCRIZIONE CONTRO** del - Registro Particolar Registro Generale  
Pubblico ufficiale ----- ANNA MARIA Repertorio 21637 del 17/07/1998

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO**

Immobili siti in MESSINA (ME)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. del

Si precisa che la nota è relativa ad un immobile in Messina foglio 227, p.la 89/9, oltre al fabbricato in S.  
Margherita al foglio di mappa 117/ 1-3-4-5-6 (immobile di interesse)



4.2.2. *Altri oneri:*

Si ritiene di dover segnalare che a seguito di ricerche effettuate presso l'On. Tribunale di Messina si rileva che a carico dell'odierna parte eseguita risultano pendenti i seguenti giudizi:

- n. 3807/2017 Ill.mo G.I. Dott. -----;
- n. 6641/2016 Ill.mo G.I. Dott. D'-----;
- n. 5911/2015 Ill.mo G.I. Dott. -----;
- n. 81/14 Ill.mo G.I. Dott. -----;
- n. 538/2008 Ill.mo G.I. Dott. -----.

Per quanto è stato possibile accertare, le superiori vertenze non sembrerebbe riguardino l'immobile di interesse.

In particolare la n. 5911/2015 dovrebbe essere un'opposizione all'esecuzione, ma per quanto potuto accertare, sembra che la vertenza indicata non riguarda il bene oggetto della presente relazione.

Quanto sopra salvo altro non a conoscenza dello scrivente.

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dei numerosi accessi effettuati sia presso il Comune di Messina sia presso il Genio Civile non è stato possibile acquisire nessuna documentazione progettuale inerente il fabbricato di interesse.

Dall'esame visivo dello stesso si desume che, plausibilmente, una parte dello stesso risulta di antica fattura, ma una parte dovrebbe essere di fattura più recente.

Si precisa che è stata visionata la relazione di c.t.u. allegata alla sentenza di fallimento del sig. Foti Paolo (originario proprietario del cespite di interesse).

Tale relazione è stata redatta il **01/06/1970** e nella stessa si legge ".....l'immobile è sito a circa 25.00 metri dalla piazzetta S. Sebastiano, nella frazione S. Margherita.....il fabbricato potrebbe considerarsi rispondente alla sua destinazione, come idea costruttrice originaria, ma le rifiniture, manutenzione e conservazione versano in stato di trascuratezza e il tempo ha influito sull'integrità delle strutture perimetrali e secondarie, lasciandovi i segni esternamente evidenti.....**CONSISTENZA DEL BENE...piano terreno e primo** collegati internamente da una scaletta....allo stato rustico.....esistono esternamente ...alcune dipendenze.....cucinetta a legna....la modestissima costruzione è munita di porticina e finestrella ridottissime...Un piccolo gabinetto sull'immediata destra dell'entrata.....Sulla via S. Sebastiano sorge un cancello d'ingresso collegato a due pilastri laterali.....esso conduce .....al piano terreno.....a fianco del cancello c'è una stalletta per ricovero animali.....dopo circa mt 5 e all'interno v'è un ripostiglio...incassato nella muratura che funge da confinario senza infiss.....in fondo al cancello esiste un ampio stanzone senza opere di finitura.....intervallata con il corridoio che immette alla scala una modesta cucina con attiguo localetto.....La scaletta che conduce al primo piano, ha un pianerottolo, ..... il quale divide l'area edificata in due ali o corpi.....l'aliquota a sinistra...conta n°4 vani.....con una verandina lunga alcuni metri (cinque) che prospettante sulla via S. Sebastiano.....nell'ala destra.....esistono tre vani.....la copertura è realizzata a tetto con due falde.....".

Si precisa che nella relazione si fa riferimento alla partita catastale 10408 che è quella relativa all'immobile di interesse.

Dall'esame della superiore relazione (redatta nell'anno 1970) si evince uno stato dei luoghi diverso da quello che rileviamo ora, in quanto si parla di pertinenze esterne e cancello di ingresso (situazione oggi non presente) e cosa più importante si parla di **piano terra e primo piano**, mentre nella realtà il fabbricato oggi si compone di piano terra, primo e secondo.

Per quanto sopra risulta evidente che lo stato che il tecnico del Tribunale di Messina rilevava nell'anno 1970 è stato stravolto, anzi addirittura il fabbricato è stato plausibilmente abusivamente ampliato.



Le volumetrie abusivamente realizzate teoricamente si potrebbero regolarizzare usufruendo di quanto sancito dall'art. 40 L. 47/85 ".....Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.....".

Considerando che le ragioni di credito si potrebbero far risalire all'anno 1998 (anno di stipula del mutuo che ha originato la presente procedura esecutiva) ".....Che con contratto in Notaio Anna Maria ----- di Palermo del 17/07/1998 - Rep. n. 21637 - registrato a Palermo il 22/07/1998 (doc. 1) ha concesso ad ----- DANIELA, nata a Caltanissetta il 05/10/1959 e domiciliata a Messina in Via Industriale n° 22 is. D, sia in proprio che nella sua qualità di unica proprietaria e titolare della omonima ditta con sede in Messina, un mutuo di £ 320.000.000 (pari oggi ad € 165.266,20) ai sensi della L.R. 04/08/1978 n° 26 e successive modifiche ed integrazioni, occorrente per l'acquisto dell'immobile aziendale, la realizzazione di opere edili e l'acquisto di arredi, attrezzature ed un mezzo mobile. Che a garanzia di tale mutuo, utilizzato per intero, la suddetta ----- Daniela ha concesso ipoteca volontaria a favore dell'istante, iscritta in data 18/07/1998 ai n.ri 15209/1719, sugli immobili di sua proprietà individuati e descritti negli allegati C) e D) del su indicato contratto di mutuo e nella relativa nota (doc. 2). Che la ----- non ha rispettato i termini di rimborso del superiore finanziamento, motivo per cui la istante, con atto notificato il 29/11/2002 (doc.3), avvalendosi della clausola risolutiva espressa prevista all'art XVII del capitolato allegato al su citato contratto, ha dichiarato la stessa decaduta dal beneficio del termine invitandola al pagamento dell'intero suo credito. Che la ----- non ha provveduto ad estinguere il suo debito cosicché la istante, con atto di precetto notificato i 26/05/2008 e 10/07/2008 unitamente al su indicato contratto di mutuo spedito in forma esecutiva, ha intimato alla stessa il pagamento della somma di € 261.182,56 oltre gli ulteriori interessi fino al soddisfo e le spese. Che nonostante la superiore intimazione la debitrice non ha provveduto al pagamento di quanto dovuto motivo per cui occorre procedere alla esecuzione forzata degli immobili offerti in garanzia..." si potrebbe teoricamente provare a cercare di usufruire della sanatoria del 2003 ".....art. 37..... le costruzioni realizzate senza titolo abilitativo edilizio sono assoggettate alle sanzioni richiamate all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'articolo 48 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.....".

Ma, dovendo ottenere il N.O. da parte della Soprintendenza (l'immobile ricade all'interno del piano paesaggistico) la stessa potrebbe non dare parere positivo.

Inoltre, per quanto riguarda la porzione di fabbricato ricadente in zona A3 sembra, a seguito di colloqui avuti con alcuni tecnici della stessa Soprintendenza) che gli ampliamenti non siano sanabili.

**Per quanto sopra, anche secondo le indicazioni dell'U.T.C. di Messina, per cercare di regolarizzare l'immobile, appare opportuno provvedere alla demolizione delle opere in ampliamento cercando di riportare l'immobile, per quanto possibile, nella sua originaria consistenza.**

**A tal scopo si faccia anche riferimento alla situazione che è possibile rilevare dalla citata relazione tecnica allegata alla procedura fallimentare del sig. Foti. (sarebbe opportuno demolire le opere in c.a. in ampliamento, il fabbricato è in parte in muratura ed in parte è stato ampliato con opere in c.a.) .**

**Quanto sopra previo ottenimento dei vari N.O., plausibili adeguamenti strutturali, ecc.**

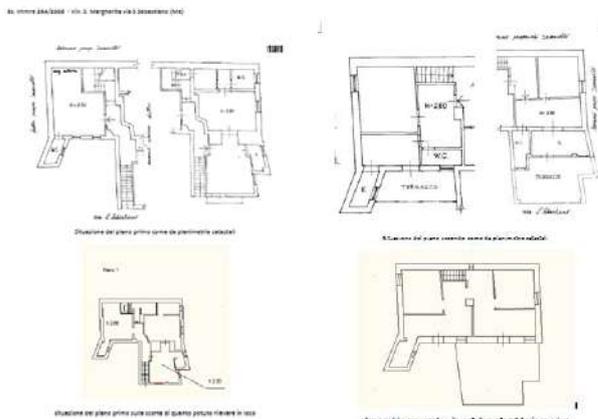
Si rileva, per quanto potuto accertare presso l'U.T.C. di Messina, che lo stesso fabbricato ricade nelle vicinanze del Torrente "Cacciola".

**Conformità catastale:**

Durante gli accessi in loco si è potuto rilevare che le planimetrie agli atti del catasto non corrispondono all'attuale stato dei luoghi (plausibilmente a causa del fatto che essendo stato oggetto di tentativi di ristrutturazione, plausibilmente abusivi, lo stesso fabbricato durante gli stessi era in fase di modifiche).

Più precisamente, durante i sopralluoghi, si notava che al primo piano non esiste un balcone, un tramezzo non risulta segnato, ecc., al secondo piano il terrazzo a livello di quello che era il sub.5 non esiste, mentre in corrispondenza di quello che era il sub. 6 risulta totalmente mancante un locale w.c. e una stanza adibita a cucina che dovevano insistere su quello che è l'attuale terrazzo a livello, ecc.

Relativamente a quanto sopra evidenziato è stata fatta redigere la planimetria aggiornata (PP e PII) e lo stesso immobile è stato catastalmente variato (viste le condizioni fatiscenti dello stesso) come unità collabente.



Raffronto tra il catastale e quanto potuto rilevare in loco

Giudice Dr. Madia  
Curatore/Custode: Avv. Turiaco da Messina  
Perito: Ing. cosimo sanfilippo

Si ritiene di precisare che dall'esame della precedente planimetria redatta nel Dicembre 1991, si notano alcune differenze rispetto alle successive redatte nel 1992 (alcune lievi differenze a livello di distribuzione interna al primo piano, ampliamento di vani, ecc.).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**dati non a conoscenza dello scrivente, trattasi di fabbricato allo stato di rudere.**

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: €.....

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari**

**Atto rogato dal Notar** --- da Messina , raccolta tra la sig.ra (parte venditrice) e la sig.ra ----- (acquirente).

Atto a firma di Notar Bruni del ----- identificato ai nn. racc. trascritto a Messina in data ----- Nell'atto si parla di vendita di un fabbricato

di "*...antica e vecchia costruzione.....pervenuto per decreto di trasferimento del 21.12.1971 emesso dal Tribunale di Messina sezione fallimentare trascritto il 22.12.1971 ai n.ri 24033/2674/21038....*".

Nella relazione notarile si rileva che all ----- (dante causa della sig.ra -----) l'immobile era pervenuto da decreto di trasferimento del 21/12/1971 a favore di ----- e contro ----- (fallito con sentenza del 27/12/69 e 16/1/70).

Riferito limitatamente a: Fabbricato in Messina Vill. Margherita in catasto al foglio di mappa 194, p.lle 117/1,3,4,5 e 6

**Decreto di trasferimento Tribunale** di Messina del ----- .

Atto Tribunale di Messina del ----- , trascritto il ----- Decreto di trasferimento a favore della sig.ra ----- e contro il sig. ----- (fallito con sentenze del 27/12/1969 e 16/01/1970)- vedasi relazione notarile.

Riferito limitatamente a: casa in Messina Vill. S. Margherita via S. Sebastiano f. 194, p.la 117

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un fabbricato (pt, pp. e p2.), in Messina, Vill. S. Margherita via S. Sebastiano.



L'immobile di interesse è composto da un piano terra adibito, un tempo, plausibilmente a deposito, da un primo e da un secondo piano con annessa terrazza a livello.

L'immobile oggi si presenta in completo stato di abbandono quasi completamente privo di infissi, privo di pavimentazione, privo di impianti, privo di servizi igienici, in pessime condizioni strutturali.

Plausibilmente l'immobile era stato oggetto di un tentativo di ristrutturazione mai completato (si nota che alcuni tramezzi sono stati in parte demoliti, scassi alle pareti per plausibile passaggio di cavidotti, ecc.).

Lo stesso si trova in completo stato di abbandono, presenta diverse problematiche, anche dal punto di vista strutturale (alcune travi presentano scoperti i ferri d'armatura che si presentano in avanzato stato di ossidazione, parte degli intonaci dei tetti risultano crollati, lesioni su pareti, ecc.).

L'immobile necessita di importanti interventi manutentivi (le facciate si trovano in non buone condizioni manutentive, la terrazza al piano secondo si presenta in pessimo stato manutentivo, ecc.).

Si precisa che parte dell'edificio è in muratura e parte in cemento armato.

Attualmente il fabbricato è così composto:

- un locale al piano terra in pessimo stato manutentivo e teoricamente accessibile sia lateralmente che da un portone metallico frontistante la via S. Sebastiano (lo stesso sviluppa una superficie lorda pari a circa 32,00 mq.);

a mezzo di scala interna al fabbricato (in pessime condizioni manutentive) si accede al primo e secondo piano dello stabile.

- al primo piano troviamo due ale, a dx e sx della scala, che si compongono di tre stanzoni, uno stanzino e disimpegno. Detto piano risulta in completo stato di abbandono privo totalmente di rifiniture, privo di porte interne e servizi.

Si precisa che l'altezza interna rilevata risulta in parte pari a circa 2.66 m. (detta porzione di piano- vedasi planimetria allegata alla presente relazione- nel caso vengano messe in opera le pavimentazioni non può essere considerata abitabile) e in parte pari a 2.80 m. (lo stesso piano sviluppa una superficie lorda pari a circa 133,00 mq. compresa l'area occupata dal vano scale);

- al secondo piano troviamo altre due ale a dx e sx della scala, che si compongono di 4 stanze. Detto piano risulta in completo stato di abbandono privo totalmente di rifiniture, privo di porte interne, privo di infissi e servizi. Si precisa che l'altezza interna rilevata è pari a circa 2.75m. (lo stesso sviluppa una superficie lorda pari a circa 93 mq. compresa l'area occupata dal vano scale oltre circa 35 mq. di terrazza a livello).

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva (comprensiva dell'area occupata dal vano scale) di circa 256 mq, oltre circa 35 mq. di terrazza a livello del secondo piano.

Identificato in catasto: partita 10408 intestata a

foglio

194 mappale 117 ex subalterni 1, 3, 4, 5 e 6, **odierna particella 117 sub.7.**



### Caratteristiche descrittive:

<i>Solai (struttura):</i>	condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: immobile identificato in catasto al foglio 194 mappale 117 subalterno 7. - Messina.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	quasi del tutto inesistenti. Si riferisce limitatamente a: immobile identificato in catasto al foglio 194 mappale 117 subalterno 7. - Messina.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	inesistenti. Si riferisce limitatamente a: immobile identificato in catasto al foglio 194 mappale 117 subalterno 7. - Messina.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: pessime. Si riferisce limitatamente a: immobile identificato in catasto al foglio 194 mappale 117 subalterno 7. - Messina.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	inesistente. Si riferisce limitatamente a: immobile identificato in catasto al foglio 194 mappale 117 subalterno 7. - Messina.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola, c.d. portoncino in lamierino, condizioni: pessime. Si riferisce limitatamente a: immobile identificato in catasto al foglio 194 mappale 117 subalterno 7. - Messina.
<i>Elettrico (impianto)- Idrico (impianto):</i>	inesistente. Si riferisce limitatamente a: immobile identificato in catasto al foglio 194 mappale 117 subalterno 7. - Messina.

### 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 finale dell'immobile in argomento è stato stimato sulla scorta dei prezzi medi di vendita per immobili simili nella zona di interesse, avendo a riguardo soprattutto le pessime condizioni generali di manutenzione dello stesso immobile ed ai lavori che risulta necessario effettuare (opere di risanamento/adequamento strutturale, demolizioni, realizzazione rifiniture, realizzazione impianti, pavimenti, ecc., ecc.).

#### 8.2. Fonti di informazione

operatori del settore e agenzie immobiliari.

#### 8.3. Valutazioni delle superfici.

**Probabile valore di mercato nello stato attuale in cui lo stesso immobile si trova €200,00/mq.**

Immobile	Superf. commerciale	Probabile valore intero in c.t.	Probabile valore diritto in c.t.
<b>A. fabbricato</b>	Circa 260,75 mq.	€52.150,00 in c.t. €2.000,00	<b>€52.150,00 in c.t.</b> <b>€2.000,00</b>

#### 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€7.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

-----

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

-----

Per tenere conto dell'eventuale regolarizzazione urbanistica strutturale, opere di demolizione, opere di adeguamento strutturale, si applica una riduzione forfettaria del 50 % del valore.

**€26.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/strutturale, si ipotizzano:

**€7.000,00**

#### 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:

**€11.200,00**

Giudice Dr. Madia  
Curatore/Custode: Avv. Turiacono da Messina  
Perito: Ing. cosimo sanfilippo



il perito  
Ing. cosimo sanfilippo

---

Giudice Dr. Madia  
Curatore/Custode: Avv. Turiaco da Messina  
Perito: Ing. cosimo sanfilippo



Procedimento esecutivo immobiliare n.264/2008 tra le parti I.R.F.I.S. Mediocredito Sicilia s.p.a. ai danni

Allegato fotografico

Esterni del fabbricato





**Piano garage/deposito**



*piano primo*

















*piano secondo*









*lesione su parete*





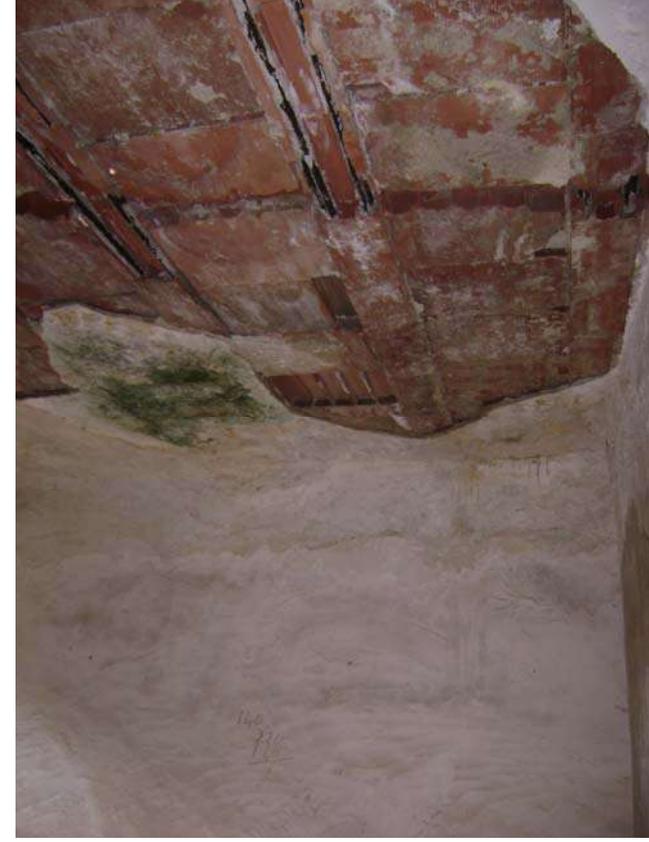




*si notino le condizioni dei ferri d'armatura del tetto*











*scassi sui muri*



*si noti lo stato dei ferri d'armatura in corrispondenza del tetto*





**terrazza annessa al piano secondo dello stabile**







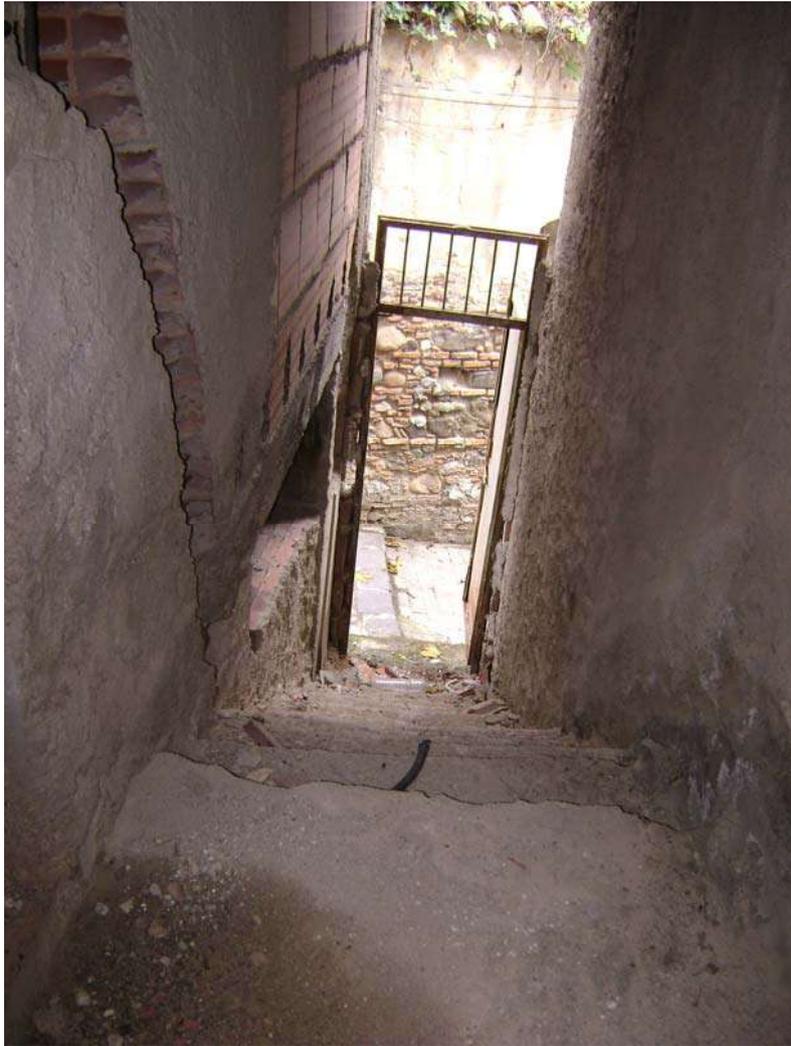
*si notino le masserizie varie*



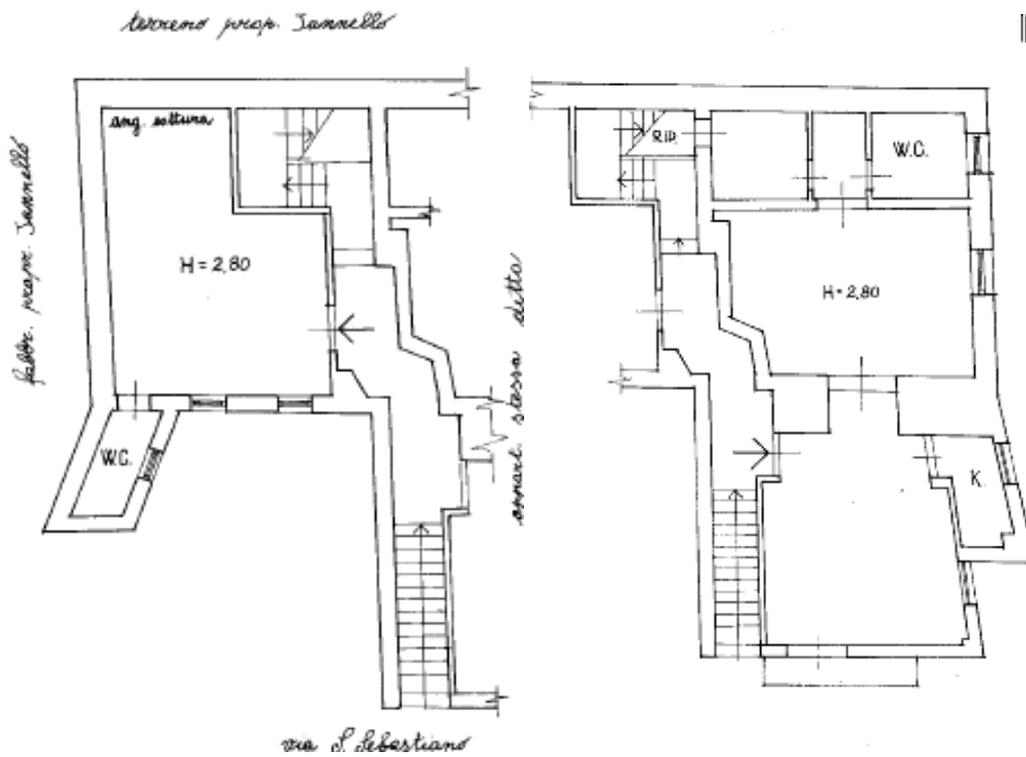




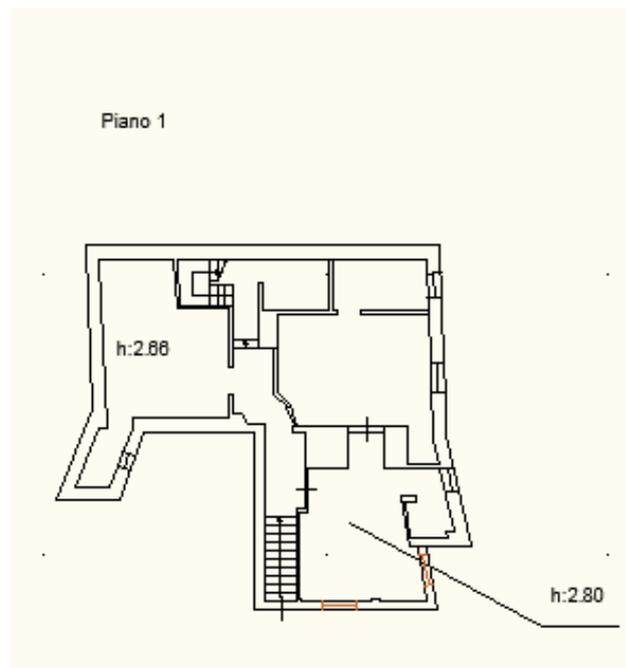
**scala di accesso**



Es. Immre 264/2008 - Vill. S. Margherita via S Sebastiano (Me)

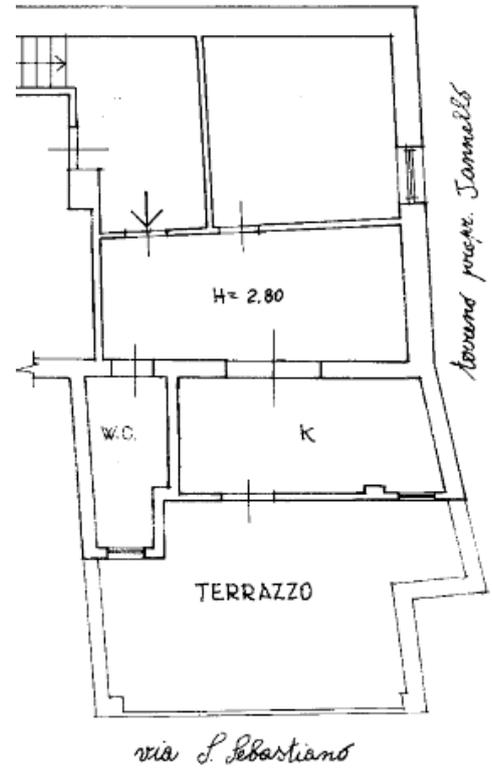
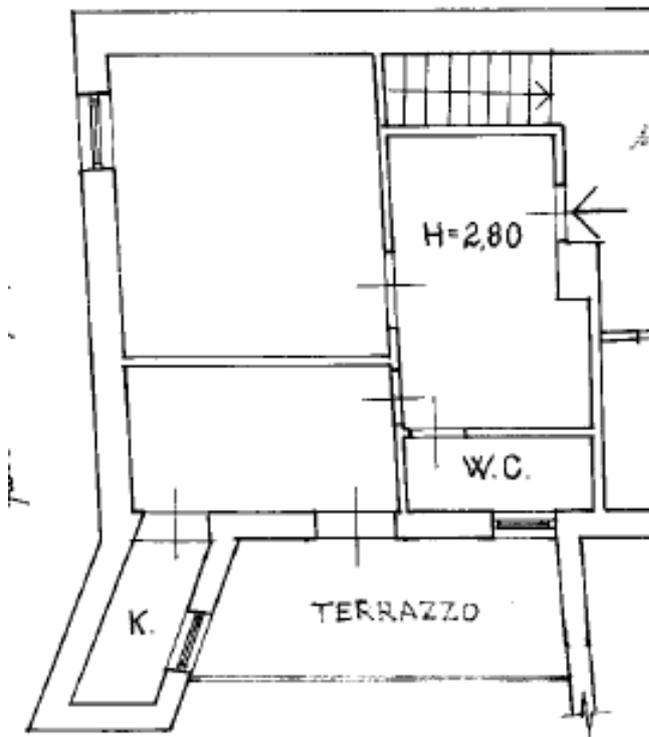


Situazione del piano primo come da planimetrie catastali



situazione del piano primo sulla scorta di quanto potuto rilevare in loco

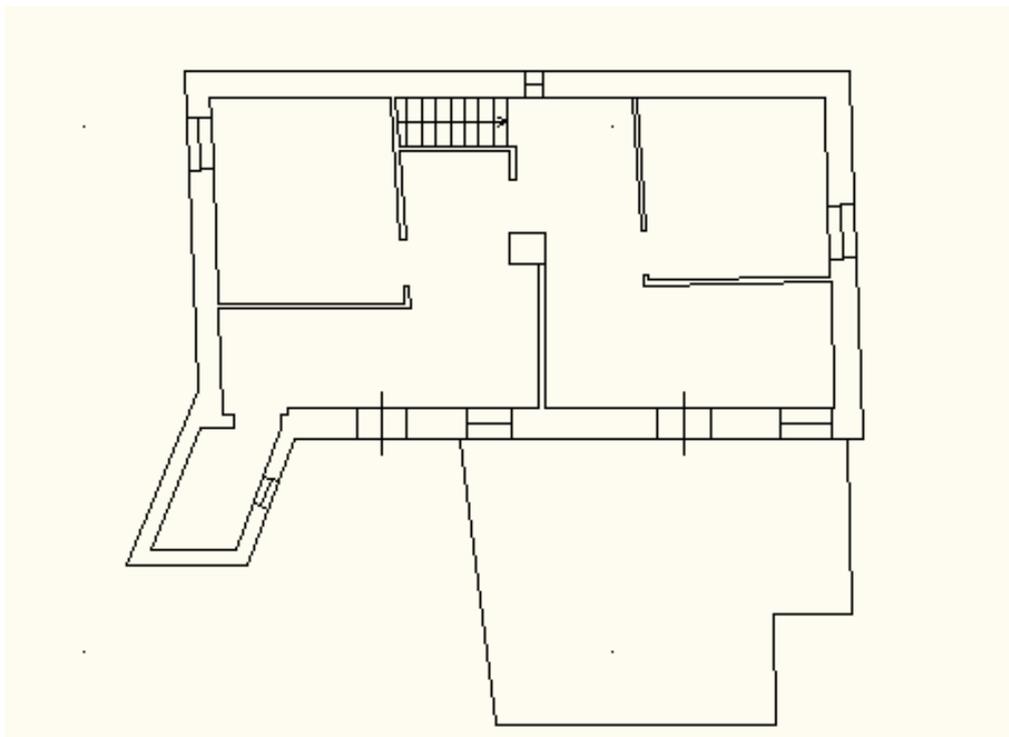
*una proprietà Jannelli*



*avendo prop. Jannelli*

*via S. Sebastiano*

Situazione del piano secondo come da planimetrie catastali



situazione del piano secondo sulla scorta di quanto potuto rilevare in loco



## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: ME0050113 Codice di Riscontro: 000A282X0 Operatore: GSMNNN Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Comune di MESSINA (Codice: U6AA)  Unità a destinazione ordinaria n.: -  Tipo Mappale n.: -  Unità a dest.speciale e particolare n.: 1  Beni Comuni non Censibili n.: -  Motivo della variazione: FUSIONE - VAR DI DESTINAZIONE	Ditta n.: 1 di 1  Unità in variazione n.: -  Unità in costituzione n.: 1  Unità in soppressione n.: 5
---	--	---

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		194	117	1								
2	S		194	117	3								
3	S		194	117	4								
4	S		194	117	5								
5	S		194	117	6								
6	C		194	117	7	VIA SAN SEBASTIANO (SANTA MARGHERITA) n. SN, p. T-1, 2		F02	U			0,00	