

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

N. Gen. Rep. **000175/10**

Giudice Dr. **Scavuzzo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Rodolfo Ferrari*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2349*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina*  
*C.F. FRRRLF71A17F158A- P.Iva 02579480837*

*con studio in Messina (Messina) via Dogali 1/a*  
*telefono: 0902936953*  
*cellulare: 3298976984*  
*fax: 0902922714*  
*email: rodfe@tiscali.it*

**Beni in Messina (Messina) via Marina, 38**  
**Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Me) frazione Ganzirri via Marina, 38.  
Composto da: Ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, due camere, cucina con lavanderia, bagno, ripostiglio e n. 3 balconi. Ampia terrazza soprastante accessibile da vano scala comune. Posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101, oltre pertinenze come di seguito specificato.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a Foglio 42 mappale 753 subalterno 2, categoria A/2, classe 10, composto da vani 5,5 vani, - rendita: € 255,65.  
Confini: a nord ed a sud con strada pubblica, ad est con fabbr. part. 1351, ad ovest con fabbr. part. 1219.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: miste. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva naturale Capo Peloro.

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da: in qualità di comproprietario del bene.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente  
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:  
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura  
4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*  
4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento derivante da atto di precetto in virtù della sentenza n. 47 del 16.02.2009 Trib. Bologna a favore di contro  
emesso dal Trib. di Messina in data 04/05/2010 trascritto a Messina in data 08/06/2010 ai nn. 18096/12555.  
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*  
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*  
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale  
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*  
4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità, tranne vano lavanderia realizzato nel vano cucina con art. 9 L.R. 37/85.*

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

per 1/2. Proprietario dal  
01/09/1991 ad oggi in forza di denuncia di successione  
registrata a Messina in data  
trascritta a Messina in data  
lo stesso atto, appartiene a . La restante quota di 1/2, per

### 6.2 Precedenti proprietari:

Proprietario da data antecedente il  
ventennio al 01/09/1991 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Francesco Vita  
del 06/07/1962, trascritto a Messina in data 09/08/1962 ai nn. 13887/11735. L'atto si  
riferisce all'immobile in origine identificato catastalmente al fg. 42 part. 205 sub 1 e 2, poi  
variato nella part. 753 in oggetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 3534 del 01.10.1975 intestata a

Licenza Edilizia presentata in data 10/10/1974 rilasciata in data 01/10/1975. Non  
risulta in atti certificato di abitabilità.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione  
Ganzirri via Marina, 38.

Composto da Ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, due camere, cucina con lavanderia, bagno,  
ripostiglio e n. 3 balconi. Ampia terrazza soprastante accessibile da vano scala comune. Posto al  
piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101, oltre pertinenze.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Foglio 42 mappale 753 subalterno 2, categoria A/2,

classe 10, composto da vani 5,5 vani, - rendita: € 255,65.

Confini: a nord ed a sud con strada pubblica, ad est con fabbr. part. 1351, ad ovest con fabbr. part.  
1219.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

| Destinazione         | Parametro        | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|----------------------|------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| residenziale         | Sup. reale lorda | 101,00                     | 1,00         | 101,00                |
| balconi              | Sup. reale lorda | 18,90                      | 0,25         | 4,72                  |
| vano scala comune    | Sup. reale lorda | 13,00                      | 0,15         | 1,95                  |
| terrazza soprastante | Sup. reale lorda | 101,00                     | 0,15         | 15,15                 |
|                      | Sup. reale lorda | 233,90                     |              | 122,83                |

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele,  
condizioni: sufficienti.

Copertura:

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

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Note: Si evidenziano ampie zone con distacco di intonaci e copriferro  
con conseguente degrado delle armature.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
**Impianti:**  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo. Per la zona in esame l'Osservatorio dei valori immobiliari a cura di Agenzia del Territorio per il secondo semestre del 2010 fornisce valori compresi tra € 1.200 ed € 1.800 al mq. per abitazioni civili in normali condizioni. Nel caso in esame, atteso che l'appartamento si presenta in generale ristrutturato, pur in assenza di particolari caratteristiche di pregio, si adotta il valore di € 1.400,00 al mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio dei valori immobiliari a cura di Agenzia del Territorio., Stampa specializzata, agenzie immobiliari..

### 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento | 101              | € 171.955,00                  | € 85.977,50            |

### 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.896,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 73.080,88