

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**CIVILE**

**Esecuzione Forzata**  
Contro  
-----

N. Gen. Rep. **0163/04+277/04** contro -----

**Giudice Dr. Concetta Zappalà**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Angelina Macri  
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 613  
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1154  
C.F. MCRNLN59T60F158A- P.Iva 01836860831*

*con studio in Messina Via Santa Barbara n.5  
telefono: 090671376*

*fax: 090671376  
email: macriangela@tiscali.it*

## **Beni in Venetico Messina Via Lungomare n° 3 "Complesso Azzurra"**

### **PREMESSA**

Con provvedimento del 20/03/07, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Concetta Zappalà nominava il sottoscritto Arch. Angelina MACRÌ, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina al n. 613, con studio in Via Santa Barbara, 5 - 98123 Messina, CTU nella procedura iscritta al Registro delle Esecuzioni al N. 163/04 -----, riunita alla procedura 277/04 contro -----.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati concessi 90 giorni dalla data del giuramento avvenuto il 3 ottobre 2007, su richiesta del sottoscritto il G.E. ha prorogato di ulteriori 45 giorni il deposito dell'elaborato peritale.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di espletare il mandato conferito, sono state svolte indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Messina, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, la Ripartizione Urbanistica del Comune di Venetico.

### **SOPRALLUOGO**

Il CTU, previa comunicazione alle parti, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, al fine di espletare il mandato conferito si è recato sui luoghi oggetto di valutazione nei giorni 6, 27 novembre e 11 dicembre 2007. Al primo sopralluogo hanno presenziato la -----; al secondo sopralluogo era presente la -----; al terzo sopralluogo sono intervenuti i ---. Nel corso degli accertamenti lo stesso ha ispezionato gli immobili pignorati documentando lo stato dei luoghi con la realizzazione dei rilievi fotografici e metrici e raccogliendo, inoltre, ogni elemento ed informazioni utili alla stima.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- Pignoramento a favore di Island Finance (ICR4) SPA, trascritto a Messina il 10/07/2004 ai nn. 25126/16567 - Procedimento N. 163/04

- Pignoramento a favore di Island Finance (ICR4) SPA contro -----, trascritto a Messina il 29/01/2005 ai nn.3651/2303 - Procedimento N. 277/04

### **COMPENDIO PIGNORATO E FORMAZIONE LOTTI**

Sono oggetto della presente relazione di stima i beni che costituiscono i seguenti nove lotti di vendita, tutti ricadenti nel Comune di Venetico nel Complesso Azzurra, Via Lungomare:

- **1° LOTTO** - *Appartamento* al piano 3° consistenza mq. 81, con annesso *lastrico solare* al piano 4°, sito nel Comune di Venetico, in Catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 24 e 30; quota pari 1000/1000.
- **2° LOTTO** - *Appartamento* al piano 3° consistenza mq. 52,50, con annessi *lastrico solare* al piano 4° e *box* al piano seminterrato, sito nel Comune di Venetico, in catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 25, 31 e 7; quota pari 1000/1000.
- **3° LOTTO** - *Appartamento* al piano 3° consistenza mq. 51,10, con annessi *lastrico solare* al piano 4° e *box* al piano seminterrato sito nel Comune di Venetico, in catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 23, 29 e 6; quota pari 1000/1000.
- **4° LOTTO** - *Appartamento* al piano 3° consistenza mq. 76,5, con annesso *lastrico solare* al piano 4°, sito nel Comune di Venetico, in catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 22 e 28; quota pari 1000/1000.
- **5° LOTTO** - *Appartamento* al piano 3° consistenza mq. 83,90, con annessi *lastrico solare* al piano 4° e *box* al piano seminterrato, sito nel Comune di Venetico, in catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 27, 33 e 4; quota pari 1000/1000
- **6° LOTTO** - *Appartamento* al piano 2° consistenza mq. 92,10, sito nel Comune di Venetico, in catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 17; quota pari 1000/1000.
- **7° LOTTO** - *Appartamento* al piano 2° consistenza mq. 81,30, con annesso *box* al piano seminterrato sito nel Comune di Venetico, in catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 21 e 9; quota pari 1000/1000.

- **8° LOTTO** - *Appartamento* al piano 2° consistenza mq. 92,10, sito nel Comune di Venetico, in catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 20; quota pari 1000/1000.
- **9° LOTTO** - *Appartamento* al piano 2° consistenza mq. 92,10, sito nel Comune di Venetico, in catasto al Foglio 2 Partt. 1358 – 1476 sub 19; quota pari 1000/1000.

**Note:** dalle ricerche eseguite, presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, relativamente ai beni pignorati a -----, è emerso che esiste discordanza tra le risultanze catastali e quelle ipotecarie. Si conferma, quindi, quanto già dichiarato dal Notaio Corsaro all'epoca del pignoramento nella relazione del 04-04-2005 ed indicato dettagliatamente nell'elaborato peritale.

Si riporta a seguire il rapporto di stima relativo ai lotti indicati, comprendente i seguenti allegati:

- A. Documentazione fotografica**
- B. Documentazione catastale:** Estratto mappa catastale Fg. N° 2 Comune di Venetico, Visure e Planimetrie catastali unità immobiliari per singoli lotti
- C. Documentazione urbanistica:** Concessione edilizia n° 450/78; I° Variante; II° Variante; Conformità; Concessione edilizia in sanatoria n° 117/07
- D. Titoli di provenienza:** Sentenza traslativa del Tribunale di Messina del 31/01/1990 trascritta a Messina in data 29/05/1990 ai nn. 14622/12230 (Lotti 2 e 3); Atto di compravendita Notaio Filloramo Nicolino 20/05/1987 (Lotto 6); Sentenza traslativa del Tribunale di Messina del 19/06/1990 n° 735/90; Sentenza traslativa del Tribunale di Messina del 11/04/2000 n° 703/2000 (Lotti 7, 8 e 9).
- E. Verbale di sopralluogo**  
**Specifica nota spese e competenze**

Messina 19 febbraio '08

Il TECNICO  
Arch. Angelina MACRÌ

**Beni in Venetico Messina Via Lungomare n° 3 "Complesso Azzurra"  
Lotto 001**

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

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento e lastrico solare sito in comune di Venetico Messina, Via Lungomare n° 3 "Complesso Azzurra".

Alloggio posto al piano terzo, composto da 3 vani con angolo cottura e bagno, dotato di balconi a nord e sud con annesso lastrico solare praticabile al piano terrazzo (*Foto 5/7*). Le superfici sono: appartamento mq. 66,40, balconi mq. 14,60, terrazzo mq. 65,35, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **81<sup>1</sup>**.

Identificato in catasto:

- intestata a ----- foglio 2 mappale 1358 - 1476 subalterno 24, categoria A/4, classe 5, composto da vani 4,5, posto al piano 3, - rendita: 209,17.

Coerenze: NORD Via Lungomare, EST altro fabbricato, SUD alloggio int. n. 15 (sub 23) proprietà Benenati e strada privata, OVEST alloggi int. n. 17 e n. 15 (sub 23 e 25) proprietà Benenati.

- partita 1123 intestata a ----- foglio 2 mappale 1358 - 1476 subalterno 30, categoria Lastrico solare, della superficie catastale di mq 60,80, posto al piano 4. Coerenze: NORD Via Lungomare, EST altro fabbricato, SUD proprietà ----- sub 29 e strada privata, OVEST proprietà ----- sub 31 e 29.

*Note: Il suddetto immobile risulta intestato ancora in ditta per voltura non eseguita.*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamento posto al piano terzo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, ubicato a Venetico in Via Lungomare, avente annessa terrazza al piano sovrastante, identificati in Catasto al **Foglio 2, Particelle 1358-1476 sub 24 e sub 30**.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali balneari.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (0,7), autobus (0,3), autostrada (5).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente), municipio (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Crifò Salvatore e Floridia Rosaria quali proprietari 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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

---

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCO DI SICILIA SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO CONTRO LA CO.SCL.VI S.R.L.** - a firma di Notaio Paderni in data 16/01/1987 trascritto a Messina in data 21/01/1987 ai nn. 2166/145

Importo ipoteca £. 1.000.000.000

Importo capitale £. 500.000.000

L'ipoteca gravava sull'area edificabile e sul fabbricato allora in corso di costruzione, sito a Venetico in Contrada Lindotto, Via Lungomare angolo Via Scandurra, in Catasto al F. 2 Part. 511, 786, 790, 512.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto notificato il 06/05/2004 a favore di **ISLAND FINANCE (ICR4) SPA** - a firma di Tribunale di Messina in data 26/05/2004 trascritto a Messina in data 10/07/2004 ai nn. 25126/16567.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia e catastale: Nessuna difformità*

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**

- ----- proprietari ognuno per 10/20 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di Notaio Filloramo Nicolino in data 20/05/1987 trascritto a Messina in data 01/06/1987 ai nn. 14076/11873

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 450/78** per lavori di costruzione di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra per civili abitazioni intestata a -----, Concessione Edilizia presentata in data 28/07/1977- n. prot. 1950 rilasciata in data 27/07/1978- n. prot. 450 - **abitabilità o agibilità non rilasciata (vv. All. C).**

- I° Variante di progetto, per la realizzazione di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra e piano seminterrato, approvata con verbale n°5 della C.E.C. del 05-06-1984 e concessa il 02-11-1984;
- Voltura Concessione Edilizia N° 450/1978 alla ditta ----- effettuata in data 17-05-1986;
- II° Variante in corso d'opera approvata con verbale n°8 C.E.C. del 14-11-1986; concessa il 13-01-1987.
- Certificato collaudo del 21-02-87;
- Fine lavori del 4-03-1987;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi L. 47/85) prot. 1743 del 20-03-1987, in ditta -----
- , riguardante porzione del piano cantinato, rilasciata il 20-11-2007.

Descrizione **appartamento e lastrico solare** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Venetico Messina, Via Lungomare n° 3 "Complesso Azzurra".

Composto da 3 vani con angolo cottura e bagno, dotato di balconi a nord e sud con annesso lastrico solare al piano terrazzo (*Foto 5/7*). Le superfici sono: appartamento mq. 66,40, balconi mq. 14,60, terrazzo mq. 65,35. L'alloggio posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **81<sup>2</sup>**

Identificato in catasto:

- intestata a----- foglio 2 mappale 1358 - 1476 subalterno 24, categoria A/4, classe 5, composto da vani 4,5, posto al piano 3, - rendita: 209,17.

Coerenze: NORD Via Lungomare, EST altro fabbricato, SUD alloggio int. n. 15 (sub 23) proprietà Benenati e strada privata, OVEST alloggi int. n. 17 e n. 15 (sub 23 e 25) proprietà -----.

- partita 1123 intestata a -----foglio 2 mappale 1358 - 1476 subalterno 30, categoria Lastrico solare, della superficie catastale di mq 60,80, posto al piano 4.  
Coerenze: NORD Via Lungomare, EST altro fabbricato, SUD proprietà ----- sub 29 e strada privata, OVEST proprietà -----sub 31 e 29.

*Note: Il suddetto immobile risulta intestato ancora in ditta per voltura non eseguita.*

L'edificio è stato costruito nel marzo 1987, ha copertura piana a terrazzo praticabile (*Foto 1/4*)..

Costituito da 3 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,80.

Dotazioni condominiali: nessuna, dotazione esclusiva ascensore al piano. Lo stabile non è dotato delle certificazioni necessarie per gli impianti tecnologici.

L'alloggio ubicato al terzo piano, è composto da un ingresso che sfocia nel soggiorno con angolo cottura, due vani letto ed un bagno, distribuiti da un piccolo disimpegno, i vani sono muniti di regolari aperture sull'esterno e balconi sui due fronti. Nel bagno si è rilevata presenza di umidità, lo stato di conservazione generale è mediocre (*Foto 5/7*).

E' pertinenza dell'appartamento una porzione di lastrico solare praticabile **sub 30**, avente la stessa sagoma dell'alloggio sottostante, di mq. 65,35 circa, tale porzione di terrazza è delimitata sui confini da parapetti ed è accessibile dal vano scala e da un tratto di terrazza condominiale (*Foto 8*).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Alloggio	<b>66,4</b>	1	<b>66,4</b>	Nord	Sufficienti
Balconi	<b>14,6</b>	0,25	<b>3,65</b>	Nord e Sud	Mediocri
Terrazza	<b>65,35</b>	0,3	<b>19,605</b>		Mediocri
	<b>146,35</b>		<b>89,655</b>		

### Caratteristiche descrittive:

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi (struttura):*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale (struttura):*

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

*Balconi (struttura):*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Citofonico (impianto):*

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Telefonico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Portone di ingresso (componente edilizia):*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare.

*Ascensore (componente edilizia):*

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

Note: uso esclusivo al piano

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: mediocri. Note: Sono presenti spaccature nella pavimentazione Si riferisce limitatamente a: balconi.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: mt. 2.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Note: Il lastrico solare è suddiviso in subalterni di diversa proprietà
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione mattonelle in cemento gragliate scaglie marmo, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: mediocri. Note: Presenti alcune spaccature nella pavimentazione
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da normalizzare. Note: Presenti microfessurazioni ed alcune lesioni
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio prelaccato, condizioni: scarse. Note: Nel balcone fronte mare lo stipite in lamierino presenta ossidazione nell'attacco a terra; le persiane realizzate in alluminio preverniciato sono state sostituite di recente.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: cucina, caldaia.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse da normalizzare, apparecchi alimentati: sanitari appartamento, lavabo e serbatoio terrazza. Note: serbatoio d'acqua di 500 litri aggiuntivo posto sul lastrico solare per compensare il malfunzionamento dell'impianto idrico.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Note: intero appartamento

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica, per comparazione tra valori reali di mercato, reperendo i dati attraverso indagini nella stessa zona o in zone similari prevalenti turistico balneari, riguardanti recenti compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quello in esame. Considerando l'esposizione privilegiata fronte mare, il livello di piano, lo stato di conservazione generale e valutando tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, si è pervenuti al prezzo medio unitario di Euro/mq 1.100,00. Inoltre, la superficie commerciale dell'alloggio utilizzata nella stima, è stata calcolata applicando alle superfici accessorie le aliquote convenzionali in uso (*fonte Castello*).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Venetico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina, Rometta, Spadafora, Sito web Agenzia del Territorio.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Giudice Dr. Concetta Zappalà Perito: Arch. Angelina Macri			

<b>A. appartamento e lastrico solare</b>	<b>81</b>	<b>€ 98.620,50</b>	<b>€ 98.620,50</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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 14.793,08**

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:

**€ 0,00****8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

**€ 83.827,43*****...omissis...***



**...omissis...**

---

8.

---

---

---

**...omissis...**

domenica, 17 feb. 2008

il perito  
Arch. Angelina Macrì