
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA

Esecuzione Forzata
promossa da:
Panarello Rosario

N. Gen. Rep. **000205/16**

Giudice Dr. Danilo Maffa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Alessandro Pace

iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1194
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina
C.F. PCALSN57M22F158M

con studio in Messina Via SS. Annunziata,

Compl. Garden Ville n° 21

telefono: 090355600

cellulare: 3498236294

email: alessandrom.pace@ingpec.eu



**Beni in Messina (Messina) Condom. Garden Blu, C/da Baglio - S. Giovannello
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Messina frazione S. Giovannello Condom. Garden Blu, C/da Baglio.

Composto da ingresso, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, corridoio, veranda, balcone, giardino, cantina. posto al piano sesto sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **101,25**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 139 mappale 674 subalterno 34, categoria A/2, classe 12, superficie catastale 103, composto da vani 5,5, posto al piano t-6, - rendita: € 355,06.

A.1. **Cantina:** fabbricati: intestata a foglio 139 mappale 674 subalterno 34.

Note: la cantina è censita con l'abitazione e costituiscono un unico subalterno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato d in qualità di proprietaria 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:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A., contro**

importo ipoteca: € 15657,46

importo capitale: € 7828,73

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A., contro**

importo ipoteca: € 24674,72

importo capitale: € 12337,36

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Condom. Garden Blu contro con atto
trascritto a Messina in data 24/11/2010 ai nn. 41124/27201

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:



Sono state riscontrate le seguenti difformità: il complesso edilizio è privo del certificato di abitabilità regolarizzabili mediante presentazione SCA (Segnalazione certificata per abitabilità), previa regolarizzazione pagamento oneri concessori, acquisizione dichiarazioni conformità impianti.

oneri concessori: € 3.000,00
spese regolarizzazione impianti: € 2.000,00
spese tecniche: € 1.000,00
Oneri totali: € 6.000,00

4.3.2. Conformità 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:

proprietario dal 25/11/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a
firma di Notaio Silverio Magno i

6.2 Precedenti proprietari:

Consorzio Peloritano Casa soc. Coop. a r.l. proprietario da data antecedente il ventennio al
25/11/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pasquale Contartese in data
05/07/1982 registrato a Messina in data 23/07/1982 ai nn. 6015

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 7479 e successive varianti per lavori di Costruzione n° 9 fabbricati ad uso residenziale
intestata a Soc. Coop. a r.l. "Consorzio Peloritano Casa". Concessione Edilizia A tutt'oggi il
complesso edilizio è sprovvisto del 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 S.
Giovannello Condom. Garden Blu, C/da Baglio.
Composto da ingresso, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, corridoio, veranda,
balcone, giardino, cantina. posto al piano sesto sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi
gli accessori, di circa mq **101,25**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 139 mappale 674 subalterno 34,
categoria A/2, classe 12, superficie catastale 103, composto da vani 5,5, posto al piano t-6, - rendita:
€ 355,06.
L'edificio è stato costruito nel 1983.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera in forza di delibera D.D.R. n° 686/2002 e n°
858/2003 l'immobile è identificato nella zona P.P.R. - Er (Piano Particolareggiato di Risanamento
- residenze).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	93,00	1,00	93,00
balconi	Sup. reale lorda	33,00	0,25	8,25
	Sup. reale lorda	126,00		101,25



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Cantina:

fabbricati: intestata a foglio 139 mappale 674
subalterno 34.
Note: la cantina é censita con l'abitazione e costituiscono un unico subalterno.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente relazione si procederà adottando il criterio di stima sintetico ottenuto paragonando il bene da stimare con altri similari di cui è noto il valore. Quindi, istituendo gli opportuni ragguagli che tengono conto delle eventuali differenze dovute all'ubicazione, alla centralità, alla vetustà ed a quanto'altro costituisce elemento di differenziazione, è possibile determinare il prezzo di mercato più probabile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Archivio Dipartimento Edilizia del Comune di Messina, Agenzie immobiliari e OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annessa cantina.	101,25	€ 117.375,00	€ 58.687,50

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:

€ 8.803,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 49.884,38

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 43.884,38

il perito
Ing. Alessandro Pace

