

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**

**Procedimento tra:**



N. Rep. Gen. 96/14

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott. DANIELE CARLO MADIA**

*Consulente tecnico d'ufficio dott. arch. Massimo PASSARI*

## **LEGENDA**

- *Ordinanza di nomina*
- *Relazione tecnica*
- *Parcella*
- *Verbale sopralluoghi*
- *Atti, Planimetria Catastale, Visura Catastale, Certificazione energetica e Fotografie*
- *Relazione descrittiva dei beni pignorati*

**Bene in Messina**  
**C.da Scoppo – Villaggio Mili Marina “Complesso Mili Palace”**  
**Lotto unico**

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

Appartamento (piano T°) sito nel Comune Messina, Villaggio Mili Marina in c.da Scoppo – “Complesso Mili Palace”.

L'appartamento dotato di due ingressi permettono l'accesso all'ingresso e corridoio di distribuzione e dall'altro l'ingresso al vano ingresso-soggiorno, per mezzo dei quali si accede alle 4 camere, al bagno, alla cucina, al w. c., alle due verande, al terrazzo ed al terrazzo/giardino, posto al piano terra, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq **673,42<sup>1</sup>** (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificati in catasto: intestati a [REDACTED]

**foglio 169, mappale 1631, subalterno 36**, categoria A/2, classe 10, composto da vani 10,5, posto al piano terra e rendita € 488,05.

Coerenze: confina a Nord con vano scala “D” ed appartamento altra ditta, ad Est con particella 1832, a Sud con vano scala “C” ed appartamento altra ditta, ad Ovest con particella 1726.

L'identificazione attuale dei beni sono conformi a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appartamento, con accesso sia dal vano scala “C” e dal vano scala “D” con due porte di tipo corazzato, è posto al piano terra del corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t., costruito negli anni 2000-2002 circa.

Caratteristiche zona: periferia residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Collegamenti pubblici (Km): autostrada (2,2), ferrovia (7,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto dei sopralluoghi il bene era nella piena disponibilità dei [REDACTED]

Durante le operazioni peritali l'accesso agli immobili ha permesso di evidenziare lo stato manutentivo e di conservazione sufficienti con rifiniture da recuperare ammalorate a causa di infiltrazioni di umidità ed infissi in mediocre stato manutentivo.

**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 asseveramento urbanistico: Nessuna*

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. *Iscrizione: Ipoteca volontaria* iscritta il 05.06.2003 ai nn. 15629/1919, nascente da atto di mutuo fondiario in Notaie [REDACTED] del 04.06.2003, rep.n.62784, per il montante ipotecario di euro 876.000,00 a garanzia del capitale di euro 400.000,00, a favore del [REDACTED], con sede in Verona (VR) e domicilio ipotecario eletto in Messina, c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1, contro la [REDACTED] con sede in Messina (ME), c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, sopra fra gli altri, i seguenti immobili:

- immobile (C2) in Messina (ME), c.da Scoppo, piano T, mq. 86, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 3**

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

- immobile (C2) in Messina (ME), Vili. Mili Marina c.da Scoppo, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 4**
- immobile (C2) in Messina (ME), Vili. Mili Marina c.da Scoppo, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 5**
- immobile (C2) in Messina (ME), Vili. Mili Marina c.da Scoppo, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 6**
- immobile (C2) in Messina (ME), Vili. Mili Marina c.da Scoppo, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 7**

**ANNOTAZIONI**

- Erogazione Parziale presentata il 19/09/2003 al numero registro particolare 1870 e numero registro generale 26005
- Riduzione di Somma presentata il 30/03/2006 al numero registro particolare numero 1771 e registro generale 13709
- Restrizione di Beni presentata il 30/03/2006 al numero registro particolare 1772 e numero registro generale 13710 - (non inerente immobile oggetto di pignoramento)
- Frazionamento in Quota presentato il 30/03/2006 al numero registro particolare numero 1773 e numero registro generale 13711
- Erogazione a Saldo presentata il 30/03/2006 al numero registro particolare 1774 e numero registro generale 13712
- Restrizione di Beni presentata il 21/12/2007 al numero registro particolare 6978 e numero registro generale 49521 - (non inerente immobile oggetto di pignoramento).

*Iscrizione: Ipoteca volontaria* annotata in data 30.03.2006 ai nn.13711/1773 (formalità di riferimento del 05.06.2003 numero registro particolare 1919) nascente da atto di Frazionamento in Quota in Notaio [redacted] da Messina (ME) del 11.11.2005, rep.n.66481, a favore dell' [redacted] con sede in Verona (VR), c.f. [redacted] contro la società [redacted] con sede in Messina (ME), c.f. [redacted] sopra fra gli altri, il seguente immobile:

- abitazione di tipo civile (A2) in Messina (ME), c.da Scoppo, piano T, capitale euro 140.000,00, ipoteca euro 280.000,00, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36**

Nel quadro D fra l'altro si legge:

"OMISSIS - 2) Quota di mutuo n.4033047 di originari euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) a cui corrisponde l'ipoteca di complessivi euro 280.000,00 (duecentottantamila/00), garantita dalla seguente unità immobiliare: appartamento sito nel Comune di Messina, Villaggio Mili Marina contrada Scoppo, ubicato a piano terra scala C/D, composto da cinque vani, ed accessori e confina con altra unità immobiliare, viabilità di accesso e terreno stessa ditta; nel N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 169, particella 1631, sub 36, Vili. Mili Marina contrada Scoppo, p.T., zc. 2, cat. A/2, cl. 6, sup. cat. 108, rendita euro 278,89. A dette unità immobiliari competono le proporzionali quote millesimali di comproprietà sugli enti comuni ai sensi di legge. Dette unità immobiliari trovano evidenza nella denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Messina, in data 8/7/2004 prot. n. 124880".

*Iscrizione: Ipoteca legale* iscritta in data 27.09.2007 ai nn.38868/11375 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Rep.n.8083/2007 del 07.09.2007, con montante di euro 82.962,96 a garanzia di un capitale di euro 41.481,48, a favore della [redacted] con sede in Messina (ME) e domicilio ipotecario eletto in via U. Bassi 126 SI, c.f. [redacted] per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, contro [redacted] per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, sopra fra gli altri immobili e unità negoziali, il seguente immobile:

Unità Negoziale 2

- abitazione di tipo civile (A2) in Messina (ME), in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36.**

*Iscrizione: **Ipoteca legale*** iscritta in data 08.08.2008 ai nn.30059/5124 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Rep.n.65190/2008 del 26.06.2008, con montante di euro 63.985,68 a garanzia di un capitale di euro 31.992,84, a favore della [redacted] con sede in Messina (ME) e domicilio ipotecario eletto in via U. Bassi 126, c.f. [redacted] per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, contro [redacted] per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, sopra fra gli altri immobili e unità negoziali, il seguente immobile:

Unità Negoziale 2

- abitazione di tipo civile (A2) in Messina (ME), Vili. Mili Marina c.da Scoppo, piano TE, vani 10,5, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36.**

**ANNOTAZIONI**

- Restrizione di Beni presentata il 15/03/2013 al numero registro particolare 890 e numero registro generale 6726 (non inerente immobile oggetto di pignoramento).

*Iscrizione: **Decreto di sequestro conservativo*** trascritto in data 16.03.2010 ai nn.8388/5953 emessa dal Tribunale di Messina (ME) in data 20.02.2010, Rep.n.7458, a favore dei signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, [redacted] nato [redacted] per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, contro [redacted] (così riportato in nota), per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, sopra fra gli altri immobili e unità negoziali, il seguente immobile:

Unità Negoziale 2

- abitazione di tipo civile (A2) in Messina (ME), Vili. Mili Marina ctr. Scoppo, vani 10,5, in ) catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36.**

**ANNOTAZIONI**

- Sentenza Condanna Esecutiva presentata il 11/05/2012 al numero registro particolare 1439 e numero registro generale 12345  
- Restrizione di Beni presentata il 15/03/2013 al numero registro particolare 887 e numero registro generale 6723 (non inerente immobile oggetto di pignoramento).

*Iscrizione: **Ipoteca legale*** iscritta in data 23.06.2010 ai nn.20260/3412 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Rep.n. 14166/2010 del 10.06.2010, con montante di euro 30.259,06 a garanzia di un capitale di euro 15.129,53, a favore della [redacted] per la quota di 1/2, contro [redacted] per la quota di 1/2, sopra il seguente immobile:

- abitazione di tipo civile (A2) in Messina (ME), c.da Scoppo n.000000, edificio 00, lotto 00 vani 10,5, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36.**

*Iscrizione: **Sentenza condanna esecutiva*** annotata in data 11.05.2012 ai nn.12345/1439 dal Tribunale di Messina (ME) in data 16.04.2012, Rep.n.1245, a favore dei signori [redacted] nato a [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (così riportato in nota), senza indicazione di immobili.

*Pignoramento: Verbale di pignoramento immobili* trascritto il 22.05.2012 ai nn.13379/10664 nascente da provvedimento notificato dal Tribunale di Messina (ME) in data 13.04.2012, rep.n.874/2012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] bene personale per la quota di 1/2, sopra il seguente immobile:

- abitazione di tipo civile (A2) in Messina (ME), Mili Marina c.da Scoppo - Messina, piano T, vani 10,5, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36.**

*Iscrizione: Sentenza dichiarativa di fallimento* trascritta in data 28.05.2013 ai nn.13503/10547 emessa dal Tribunale di Messina (ME) in data 18.04.2013, Rep.n.61/2013, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] bene personale per la quota di 1/2, sopra il seguente immobile:

- abitazione di tipo civile (A2) in Messina (ME), c.da Scoppo Mili Marina, piano T, vani 10,5, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36.**

*Iscrizione: Ipoteca giudiziale* iscritta in data 26.02.2014 ai nn.4202/358 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 10.07.2013, Rep.n.995, con montante di euro 25.000,00 a garanzia di un capitale di euro 17.520,90, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2, sopra il seguente immobile:

- abitazione di tipo civile (A2) in Messina (ME), Vili. Mili Marina c.da Scoppo, piano T, vani 10,5, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36.**

*Pignoramento: Verbale di pignoramento immobili* trascritto il 14.03.2014 ai nn.5960/4641 nascente da provvedimento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Messina (ME) in data 10.02.2014, rep.n.256, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, sopra il seguente immobile:

- appartamento (A) in Messina (ME), Villaggio Mili Marina, in catasto fabbricati al **foglio 169, particella 1631 sub 36.**

Nel quadro D si legge:

"Si menziona Decreto di Sequestro Conservativo del 16-3-2010 nn.8388-5953; Pignoramento del 22-5-2012 nn.13379-10664 a favore di [REDACTED]

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.4. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

*Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*Conformità catastale: Difformità per la chiusura delle due verande di cui una con muro alto 1,00 mt. circa e l'altra con parete dotata di due vani finestre e vano porta.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della

perizia: *Nessuna*

Quote arretrate consumo idrico **€ 20.326,62**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 9.992,72**

Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del sopralluogo l'immobile è di proprietà dei sig. [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, nascente da atto di compravendita Notaio [redacted] di Francavilla di Sicilia (ME) del 23/11/2005 rep. n. 140454/14728 contro la [redacted] con sede in Messina, per la quota di 1/1.

##### 6.1 Attuali proprietari:

##### 6.2 Precedenti proprietari

[redacted] con sede in [redacted]

nato a [redacted]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia** n. 14762 del 07/12/99, variante ai sensi art. 15 L. 47/85 con delibera giunta municipale n. 887 del 27/07/2000, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. oltre piano portico;

C..E. n. 225/03 del 23/07/03 e variante ai sensi art. 15 L. 47/85 del 31/08/2004, per la chiusura del piano porticato e destinato ad appartamenti.

**Sanatoria** nessuna.

**Abitabilità** fabbricato prot. n. 1/4563 del 21/10/02 e abitabilità appartamento (partic. 1631, sub 36) prot. n. 1/3654 del 06/04/05.

**Conformità** L. 46/90 prot. n. 1/4543 del 23/07/02.

**Progetto isolamento termico** L. 10/91 prot. n. 17390 del 28/09/99.

**Allaccio fognatura comunale** prot. n. 209 del 22/01/02.

**Allaccio A.M.A.M.** prot. n. 8438/ML del 15/07/02.

#### Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune Messina, Villaggio Mili Marina in c.da Scoppo – “Complesso Mili Palace”. Dalla via Nazionale Vecchia del Villaggio Mili Marina (ME), fronte civico n. 272, si diparte la strada carrabile che conduce al complesso “Mili Palace” dotato di cancello carrabile in ferro attraverso il quale si accede all’area condominiale in comune con altro condominio; inoltre, nell’area condominiale sono presenti posti auto di cui alcuni dotati di tettoia in legno. Il fabbricato del complesso “Mili Palace”, in aderenza ad altro fabbricato condominiale, è dotato di quattro corpi scala aventi due appartamenti per piano prospettanti su due lati, uno sul parcheggio condominiale e l’altro sul litorale Jonico. All’appartamento oggetto della valutazione si accede sia dal vano scala condominiale “C” che da quello “D”, dotati entrambi di portoni, in metallo e vetro, attraverso i quali si raggiungono i due portoni d’ingresso di tipo corazzato dell’appartamento posto al piano terra.

L’appartamento dotato di due ingressi permettono l’accesso sia all’ingresso ed al corridoio di distribuzione che all’altro vano ingresso-soggiorno, per mezzo dei quali si accede alle 4 camere, al bagno, alla cucina, al w. c., alle 2 verande, al terrazzo ed al terrazzo\giardino. Trattandosi di un fabbricato realizzato tra negli anni 2000-2002 circa, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza (L. 46/90 prot. n. 1/4543 del 23/07/02) riscontrando nell’impianto elettrico alcuni frutti staccati e pendenti, l’impianto termico non realizzato (pompe di calore non presenti), mentre è presente l’impianto citofonico; inoltre, nell’appartamento de quo si evidenziano fenomeni di umidità di risalita lungo alcune pareti. L’unità immobiliare si sviluppa con una superficie lorda complessiva di circa mq 673,42:

- appartamento circa mq 174,78
- terrazzo circa mq 55,68
- verande circa mq 29,40

- terrazzo\giardino circa 413,56 mq.

Identificato al catasto fabbricati: **foglio 169, mappale 1631, subalterno 36**, categoria A/2, classe 10, composto da vani 10,5, posto al piano terra e rendita € 488,05.

Coerenze: confina a Nord con il vano scala “D” ed appartamento altra ditta, ad Est con la particella 1832, a Sud con il vano scala “C” ed l’appartamento altra ditta e ad Ovest con la particella la 1726. Nell’edificio non si riscontrano successivi interventi edilizi e l’unità immobiliare oggetto della valutazione ha un’altezza di circa 2,75 circa.

La copertura dell’edificio è a falde inclinate.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Civile abitazione	<b>174,78</b>	1	<b>174,78</b>	Soddisfacenti
terrazzo	<b>55,68</b>	0,30	<b>16,76</b>	Soddisfacenti
verande	<b>25,00</b>	0,30	<b>7,50</b>	Soddisfacenti
verande	<b>4,40</b>	0,10	<b>0,44</b>	Soddisfacenti
terrazzo\giardino	<b>174,78</b>	0,10	<b>17,48</b>	Soddisfacenti
terrazzo\giardino	<b>238,78</b>	0,02	<b>4,78</b>	Soddisfacenti
Totale	<b>673,42</b>		<b>221,74</b>	

#### Caratteristiche descrittive:

L’appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura a falde inclinate.

L’appartamento sito nel Comune Messina, Villaggio Mili Marina in c.da Scoppo – “Complesso Mili Palace” ha due ingressi una dal vano scala “C” e da quello “D”.

I due ingressi dell’appartamento sono protetti da porte di tipo corazzato che consentono di accedere da un lato all’ingresso e corridoio di distribuzione e dall’altro ingresso al vano ingresso-soggiorno, per mezzo dei quali si accede alle 4 camere, al bagno, alla cucina, al w. c., alle due verande, al terrazzo ed al terrazzo\giardino, la cui distribuzione rispecchia in gran parte la planimetria catastale in quanto sono stati realizzati nella verande lato mare, due muri di cui uno alto circa 1.00 mt. e l’altro dotato di due vani finestre ed un vano porta (vedasi allegato fotografico). Si allega la planimetria catastale e quella aggiornata.

L’appartamento presenta pavimenti in ceramica di discreta qualità con fuga di colore grigio in tutti i vani ed i muri perimetrali, divisori e soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone. Gli infissi esterni in alluminio e legno e vetro protetti da persiane in alluminio e legno. La terrazza, lato parcheggio condominiale, è dotata di pavimentazione in ceramica e di muro perimetrale sovrapposto da telaio in ferro e vetro. Il terrazzo\giardino, lato litorale Jonico, è dotato in parte di pavimentazione in ceramica e nella restante superficie dal giardino. Nello stesso lato prospiciente il mare Jonio vi sono le due verande delimitate una da un basso muro e l’altra da una parete con i soli vani finestre e porta senza infissi.

Gli infissi interni sono in legno pieno, con maniglie cromate, ed in alcuni sono presenti pannelli di vetro.

Il bagno ed il w.c. presentano pavimento e muri perimetrali rivestiti fino ad un’altezza di circa mt. 1,30 con piastrelle colorate di ceramica di discreta qualità.

Gli elementi igienici del bagno, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca idromassaggio e lavabo, mentre nel w.c. vi è il piatto doccia.

L’appartamento è dotato dei seguenti impianti:

impianto elettrico sottotraccia da mantenere;

impianto idrico completo da mantenere;

impianto telefonico sottotraccia.

E’ assente l’impianto di riscaldamento e non vi sono pompe di calore.

Nel suo insieme l’unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione e conservazione soddisfacente ma con criticità da sanare:

- l’interno dell’appartamento necessita di miglioramento delle rifiniture, stuccatura e tinteggiatura, dovuti anche alla presenza di fenomeni di umidità;
- necessità di mantenere alcune porte ed infissi esterni per il danneggiamento delle parti lignee ed alla ferramenta, maniglie e serratura in dotazione;
- mantenere impianto elettrico ed i relativi frutti;
- mantenere impianto idrico.



### **Caratteristiche urbanistiche:**

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B4d" – zone di completamento e in zona "F1m" - aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica.

Le norme sulle zone B4d disciplinano le aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Nelle zone B4d del Piano si attua per intervento edilizio diretto in cui è consentita l'edificazione in contiguità ad antichi nuclei dei villaggi con edilizia disomogenea, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici:

**If = 3,00 mc/mq; e Hm = 11,00 m e 3 piani fuori terra.**

Le distanze si misurano in orizzontale, normalmente alle fronti degli edifici ed ai confini e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio.

Fra le pareti finestrate e le pareti degli edifici antistanti il distacco è regolato dall'art. 9 del D.I. 02-04-68 n. 1444.

Tra le pareti cieche il distacco non può essere inferiore a m. 5,00, oppure 0,00 a meno dei giunti tecnici.

Ai fini del distacco tra edifici, si considera parete cieca anche quella parte di parete, priva di aperture, a partire da m 1,50 dall'apertura più vicina.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a due piani, separati da strade preesistenti, che siano realizzati a completamento degli allineamenti stradali stessi, e, comunque, nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le prescrizioni del D.P.R. 16-12 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

*Distacco dai confini:*

a) pareti finestrate: non inferiore alla metà delle distanze che il D.I. 02-04-68 n. 1444 prescrive per le fronti degli edifici e comunque non inferiore a m. 5,00.

Restano salve eventuali specifiche diverse indicazioni formulate nelle presenti norme ;

b) pareti cieche: non inferiore a m 5,00 oppure in aderenza (a meno dei giunti tecnici).

Nelle zone omogenee "B1" – "B2" – "B3a" – "B4" – "B5", la costruzione di un piano fuori terra, d'altezza non superiore a m 3,50, esclusivamente destinato a parcheggio e vincolato permanentemente a tale uso con atto pubblico, deroga dal limite del volume, del numero di piani e dell'altezza limite consentiti. A tal fine, dal calcolo del volume, dell'altezza dell'edificio e del numero di piani, si sottrae il piano destinato a parcheggio, computandone l'altezza dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

La superficie a parcheggio ricavata nei modi sopradetti, non sostituisce ma si aggiunge a quella minima obbligatoria disposta dalla Legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modifiche. Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

Le norme sulle zone "F1m" disciplinano le aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica:

a) indice di fabbricabilità territoriale in funzione delle specifiche norme di settore;

b) nelle zone demaniali marittime è consentita l'edificazione a seguito di concessione demaniale e nei limiti dell'art. 15 della L.R. n.78/76;

c) in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68.

### **Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, 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: sufficienti.

*Coperture:* tipologia: soletta in c.a. a falde inclinate.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, ascensore: presente, condizioni sufficienti e impianto elettrico sottotraccia.

*Verande:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia e quadrupla anta a battente, materiale: legno, protezione:

	persiane in legno condizioni: discrete ma necessitano manutenzione.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: in legno pieno di cui alcuni con pannelli in vetro, materiale: legno condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco per esterni e tonachina.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: in ceramica con fughe di colore grigio.
<i>Rivestimento:</i>	nel bagno, mattonelle ceramiche con fuga, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	Posizione: a rampe parallele, pavimentazione in ceramica e le pareti sono intonacate con idropittura di rifinitura, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: impianto sottotraccia.
<i>Gas:</i>	tipologia: assente, ma presente nel resto del fabbricato.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, impianto da mantenere, condizioni: insufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti da mantenere.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: impianto assente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Per procedere alla valutazione di un appartamento è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, liberi professionisti e notai operanti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

### 8.3 Valutazioni delle superfici

Dall'accurata indagine di mercato effettuata è emerso che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare, vengono compravenduti a valori oscillanti tra 1.000,00 €/mq e 1.400,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, dell'esposizione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del soddisfacente stato di manutenzione e conservazione, delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella micro-zonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio a mq di € 1.150,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
appartamento	221,74	€ 1.150,00	€ 255.001,00

#### 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:

€ 38.250,15

Spese per lavori di manutenzione 5%

€ 12.750,05

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:

Nessuna

#### Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 204.000,80

Messina, 14 luglio 2016



Il perito  
Dott. arch. Massimo Passari

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**

**Procedimento tra:**

  
c/  


**RELAZIONE DESCRITTIVA DEL BENE PIGNORATO**

*Tecnico incaricato: Dott.arch. Massimo Passari*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 974*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1429/98*  
*C.F. PSSMSM66E19F2050*  
*con studio in Messina Via Leonardo Sciascia, 26*  
*cellulare: *  
*email: *

## DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Trattasi di un appartamento per uso civile abitazione, posto al piano terra, con accesso pedonale tramite due portoni in metallo e vetro dei vani scala "C" e "D" raggiungibili dalla via Nazionale Vecchia del Villaggio Mili Marina (ME), fronte civico n. 272, dal quale si diparte la strada carrabile che conduce al complesso "Mili Palace" in cui è ubicato il fabbricato che comprende anche l'appartamento de quo.

L'appartamento dotato di due ingressi permettono l'accesso all'ingresso e corridoio di distribuzione e dall'altro l'ingresso al vano ingresso-soggiorno, per mezzo dei quali si accede alle 4 camere, al bagno, alla cucina, al w. c., alle due verande, al terrazzo ed al terrazzo\giardino, posto al piano terra, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 673,42<sup>1</sup>.

La superficie commerciale complessiva ammonta a:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Civile abitazione	174,78	1	174,78	Soddisfacenti
terrazzo	55,68	0,30	16,76	Soddisfacenti
verande	25,00	0,30	7,50	Soddisfacenti
verande	4,40	0,10	0,44	Soddisfacenti
terrazzo\giardino	174,78	0,10	17,48	Soddisfacenti
terrazzo\giardino	238,78	0,02	4,78	Soddisfacenti
Totale	673,42		221,74	

L'immobile appartiene ai sig.ri [redacted] in regime di separazione dei beni, nascente da atto di compravendita Notaio [redacted] di Francavilla di Sicilia (ME) del 23/11/2005 rep. n. 140454/14728 contro la [redacted] con sede in Messina, per la quota di 1/1.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina risulta intestato ai sig.ri [redacted] foglio 119, mappale 546, subalterno 10, categoria A/2, classe 10, composto da vani 5,5, posto al piano terzo e rendita € 255,65.

Coerenze: confina a Nord con vano scala "D" ed appartamento altra ditta, ad Est con particella 1832, a Sud con vano scala "C" ed appartamento altra ditta, ad Ovest con particella 1726.

### Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura a falde inclinate.

L'appartamento sito nel Comune Messina, Villaggio Mili Marina in c.da Scoppo - "Complesso Mili Palace" ha due ingressi una dal vano scala "C" e da quello "D".

I due ingressi dell'appartamento sono protetti da porte di tipo corazzato che consentono di accedere da un lato all'ingresso e corridoio di distribuzione e dall'altro ingresso al vano ingresso-soggiorno, per mezzo dei quali si accede alle 4 camere, al bagno, alla cucina, al w. c., alle due verande, al terrazzo ed al terrazzo\giardino, la cui distribuzione rispecchia in gran parte la planimetria catastale in quanto sono stati realizzati nella verande, lato mare, due muri di cui uno alto circa 1,00 mt. e l'altro dotato di due vani finestre ed un vano porta (vedasi allegato fotografico). Si allega la planimetria catastale e quella aggiornata.

L'appartamento presenta pavimenti in ceramica di discreta qualità con fuga di colore grigio in tutti i vani ed i muri perimetrali, divisori e soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone. Gli infissi esterni in alluminio e legno e vetro protetti da persiane in alluminio e legno. La terrazza, lato parcheggio condominiale, è dotata di pavimentazione in ceramica e di muro perimetrale sovrapposto da telaio in ferro e vetro. Il terrazzo\giardino, lato litorale Jonico, è dotato in parte di pavimentazione in ceramica e nella restante superficie dal giardino. Nello stesso lato prospiciente il mare Jonio vi sono le due verande delimitate una da un basso muro e l'altra da una parete con i soli vani finestre e porta senza infissi.

Gli infissi interni sono in legno pieno, con maniglie cromate, ed in alcuni sono presenti pannelli di vetro.

Il bagno ed il w.c. presentano pavimento e muri perimetrali rivestiti fino ad un'altezza di circa mt. 1,30 con piastrelle colorate di ceramica di discreta qualità.

Gli elementi igienici del bagno, di ordinaria fattura, sono rappresentati da WC, bidet, vasca idromassaggio e lavabo, mentre nel w.c. vi è il piatto doccia.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

impianto elettrico sottotraccia da mantenere;

impianto idrico completo da mantenere;

impianto telefonico sottotraccia.

E' assente l'impianto di riscaldamento e non vi sono pompe di calore.

Nel suo insieme l'unità immobiliare presenta uno stato di manutenzione e conservazione soddisfacente ma con criticità da sanare:

- l'interno dell'appartamento necessita di miglioramento delle rifiniture, stuccatura e tinteggiatura, dovuti anche alla presenza di fenomeni di umidità;
- necessità di mantenere alcune porte ed infissi esterni per il danneggiamento delle parti lignee ed alla ferramenta, maniglie e serratura in dotazione;
- mantenere impianto elettrico ed i relativi frutti;
- mantenere impianto idrico.

#### **Caratteristiche urbanistiche:**

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B4d" – zone di completamento e in zona "F1m" - aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica.

Le norme sulle zone B4d disciplinano le aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Nelle zone B4d del Piano si attua per intervento edilizio diretto in cui è consentita l'edificazione in contiguità ad antichi nuclei dei villaggi con edilizia disomogenea, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., nel rispetto dei seguenti indici:

**If = 3,00 mc/mq; e Hm = 11,00 m e 3 piani fuori terra.**

Le distanze si misurano in orizzontale, normalmente alle fronti degli edifici ed ai confini e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio.

Fra le pareti finestrate e le pareti degli edifici antistanti il distacco è regolato dall'art. 9 del D.I. 02-04-68 n. 1444.

Tra le pareti cieche il distacco non può essere inferiore a m. 5,00, oppure 0,00 a meno dei giunti tecnici.

Ai fini del distacco tra edifici, si considera parete cieca anche quella parte di parete, priva di aperture, a partire da m 1,50 dall'apertura più vicina.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a due piani, separati da strade preesistenti, che siano realizzati a completamento degli allineamenti stradali stessi, e, comunque, nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le prescrizioni del D.P.R. 16-12 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

*Distacco dai confini:*

a) pareti finestrate: non inferiore alla metà delle distanze che il D.I. 02-04-68 n. 1444 prescrive per le fronti degli edifici e comunque non inferiore a m. 5,00.

Restano salve eventuali specifiche diverse indicazioni formulate nelle presenti norme;

b) pareti cieche: non inferiore a m 5,00 oppure in aderenza (a meno dei giunti tecnici).

Nelle zone omogenee "B1" - "B2" - "B3a" - "B4" - "B5", la costruzione di un piano fuori terra, d'altezza non superiore a m 3,50, esclusivamente destinato a parcheggio e vincolato permanentemente a tale uso con atto pubblico, deroga dal limite del volume, del numero di piani e dell'altezza limite consentiti. A tal fine, dal calcolo del volume, dell'altezza dell'edificio e del numero di piani, si sottrae il piano destinato a parcheggio, computandone l'altezza dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

La superficie a parcheggio ricavata nei modi sopradetti, non sostituisce ma si aggiunge a quella minima obbligatoria disposta dalla Legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modifiche. Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

Le norme sulle zone "F1m" disciplinano le aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica:

a) indice di fabbricabilità territoriale in funzione delle specifiche norme di settore;

b) nelle zone demaniali marittime è consentita l'edificazione a seguito di concessione demaniale e nei limiti dell'art. 15 della L.R. n.78/76;

c) in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68.

#### **Pratiche edilizie:**

**Concessione edilizia** n. 14762 del 07/12/99, variante ai sensi art. 15 L. 47/85 con delibera giunta municipale n. 887 del 27/07/2000, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni f.t. oltre piano portico;

C..E. n. 225/03 del 23/07/03 e variante ai sensi art. 15 L. 47/85 del 31/08/2004, per la chiusura del piano porticato e destinato ad appartamenti.

**Sanatoria** nessuna.

**Abitabilità** fabbricato prot, n, 1/4563 del 21/10/02 e abitabilità appartamento (partic. 1631, sub 36) prot. n. 1/3654 del 06/04/05.


**Conformità** L. 46/90 prot. n. 1/4543 del 23/07/02.

**Progetto isolamento termico** L. 10/91 prot. n. 17390 del 28/09/99.

**Allaccio fognatura comunale** prot. n. 209 del 22/01/02.

**Allaccio A.M.A.M.** prot. n. 8438/ML del 15/07/02.

#### **Stato di possesso**

All'atto dei sopralluoghi il bene era nella piena disponibilità 

Messina, 14 luglio 2016

Il perito  
Dott. arch. Massimo Passari

N.B. Le foto indicate nella presente relazione sono quelle allegate al Rapporto di Stima.