
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
Condominio Isolato 311 Comparto I.P.R. di Messina Via I°
Settembre n°116
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000248/15**

Giudice Dr. **Giuseppe Minutoli**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Puglisi
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 894
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1867
C.F. PGLGPP64B09F158C - P.Iva 02039840836*

con studio in Messina (Messina) Via Giacomo Macrì, 10

cellulare: 3474854135

email: giuseppe.puglisi@archiworldpec.it



**Beni in Messina Via Primo Settembre n°116
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Messina via Primo Settembre n°116.

Il bene consistente in un locale deposito dislocato al piano interrato di un fabbricato realizzato dopo il terremoto del 1908, attualmente si presenta a quattro elevazione fuori terra con terrazza praticabile; è composto da un unico vano della superficie di circa di mq 50,16. Confina con terrapieno, con cortile condominiale e con altri locali interrati dello stesso isolato; sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa mq **39.68**.

Al catasto fabbricati il deposito è intestato a [redacted] nata a [redacted]
- codice fiscale: [redacted] foglio di mappa 225, particella 3, subalterno 20, categoria C/2, classe 4, superficie catastale mq 38, posto al piano S1, rendita: Euro 123,64.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Centro storico, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico della città.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0.2), tram (0.2), porto (0.2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Elisa Leonardo in qualità di proprietario 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 volontaria (Attiva) a favore di [redacted] A., con atto in data 1 [redacted] ai nn. [redacted] 9
importo ipoteca: [redacted]
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento con atto in data 1 [redacted] ai nn. [redacted] Registro particolare e [redacted] Registro generale
- 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*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 60,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Rifacimento prospetti € 2.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.708,96

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di N. [redacted] il [redacted] numero [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Isolato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 - art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47
L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 15/03/1946.
Isolato realizzato dopo il terremoto di Messina del 1908.

Descrizione **Deposito di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale deposito sito in Messina, via Primo Settembre n°116.

Il bene consistente in un locale deposito dislocato al piano interrato di un fabbricato realizzato dopo il terremoto del 1908, attualmente si presenta a quattro elevazione fuori terra con terrazza praticabile; è composto da un unico vano della superficie di circa di mq 50,16. Confina con terrapieno, con cortile condominiale e con altri locali interrati dello stesso isolato; sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa mq **39,68**.

Al catasto fabbricati il deposito è intestato a [redacted] foglio di mappa 225, particella 3, subalterno 20, categoria C/2, classe 4, superficie catastale mq 38, posto al piano S1, rendita: Euro 123,64.

L'edificio è stato costruito dopo il terremoto del 1908.

Il locale ha un'altezza interna di circa mt 2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 6862002 e D.D.R. 8582003 l'immobile è identificato in ZONA A1

Norme tecniche ed indici: art. 32 - **Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale.**

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. La destinazione A1 degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie A6b e B2a, si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito	Sup. reale lorda	66,13	0,60	39,68

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi



Sup. reale lorda 66,13 39,68

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
Strutture verticali: materiale: c.a. e muratura ordinaria di mattoni pieni.
Travi: materiale: c.a..
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico; dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari.

Questo è il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più simili a quello oggetto di questa stima.

Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il Mq di superficie vendibile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; indagine condotta attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - primo semestre anno 2019 ultimo disponibile Dall'indagine risulta che l'immobile oggetto di questa stima, con microzona catastale n° 25 e codice di zona B1, a prevalente destinazione residenziale, ha un valore di mercato espresso in €/mq per locali *Deposito/Magazzino*, aventi uno stato conservativo definibile normale, riferito alla superficie lorda che varia da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00. Le agenzie immobiliari contattate, in virtù della tipologia edilizia dell'immobile ed al fatto che è ubicato nel centro storico della città Messina, riferiscono un valore di mercato medio attuale del deposito di circa €/mq 900,00, nonostante l'attuale stato di degrado.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito	39,68	€ 24.997,14	€ 24.997,14

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi



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:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 3.749,57

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 21.247,57

Relazione lotto 001 creata in data 06/03/2020
Codice documento: E080-15-000248-001

il perito
Arch. Giuseppe Puglisi

Giudice Dr. Giuseppe Minutoli
Perito: Arch. Giuseppe Puglisi

