

Bene in Messina
via Pietro Castelli Complesso "Case [redacted] Pal. D
Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento sito nel Comune di Messina, in via Pietro Castelli Complesso "Case [redacted] Pal. D, interno 2 ed al piano T° (rialzato).

Composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio, cucina, due camere, WC, posto al piano terra (rialzato), si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa mq 77,55⁹ (vedasi planimetria catastale allegata).

Identificato in catasto: intestati a [redacted]

foglio 112, mappale 1109, subalterno 3, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5, posto al piano terra e rendita € 193,84.

Coerenze: confina a Nord con cortile, ad Ovest con il vico Pietrasanta, a Sud con appartamento altra ditta ed ascensore e ad Est con vano scala e appartamento altra ditta.

L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, con accesso dal vano scala condominiale, è posto al primo del corpo di fabbrica denominato Pal. D e fa parte di un complesso edilizio denominato "Case [redacted]" costituito da più corpi di fabbrica da sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato), costruito negli anni 1963-70.

Caratteristiche zona: semicentro residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, e zone paesaggistiche dei monti Peloritani.

Collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (3,0), ferrovia (1,0), tram (0,7) e porto (1,0).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (buono), palestra (ottimo).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto dei sopralluoghi il bene è nella piena disponibilità dei proprietari i coniugi sig.ri [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con atto del notaio dott. [redacted] del 29/12/1995 al n. di Rep. 87500 e n. Racc. 8803 registrato a Taormina il 15/01/1995 al n. 39 s. 1V.

Durante le operazioni peritali non si è potuto accedere all'interno dell'immobile per l'indisponibilità dei proprietari, nonostante i ripetuti inviti effettuati, non permettendo di verificare le condizioni attuali manutentive. Dall'analisi dei corrispondenti appartamenti posizionati nei piani superiori si può procedere alla valutazione dell'immobile considerando uno stato sufficiente dello stato manutentivo e conservazione dell'immobile.

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:

Sequestro conservativo trascritto il 05/12/1986 al n. 28839 del Reg. Gen., e n. 23933 del Reg. Part., convertito in pignoramento con sentenza del 12/10/2004 trascritta il 25/01/2005 al n. 2774 del Reg. Gen. e n. 259 del Reg. Part. Sentenza nella causa iscritta al n. 2806 del Reg. Gen. Contenzioso vertente tra

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. a assegnazione casa coniugale:

⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Atto rogato dal notaio [redacted] del 29/12/1995 al n. di Rep. 87500 e n. Racc. 8803 registrato a Taormina il 15/01/1995 al n. 39 s. IV a favore [redacted] e [redacted] Messina il 30/07/1961 per l'assoggettamento dei beni acquistati in regime di [redacted] (L. n. 151 del 19/05/1978) iscritto a Messina in data 13/01/1978 ai nn.1163/1114.

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. *Iscrizioni:*

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data 08/02/1991 ai nn.1320/1

Importo capitale 61.168.772 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data 09/09/1969 ai nn.15905/1046

Importo capitale 88.000.000 lire

Importo ipoteca 176.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

[redacted] iscritto a Messina in data 20/06/1973 ai nn. 12375/706

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri del 02/03/1982 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] ed altri iscritto a Messina in data 25/03/1982 ai nn. 8447/668

Importo capitale 500.000.000 lire

Importo ipoteca 1.500.000.000 lire

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri del 16/11/1968 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] e [redacted]

Importo capitale 200.000.000 lire

Importo ipoteca 400.600.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio Rocco della Cava del 16/05/1984 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] iscritto a Messina in data 29/05/1984 ai nn. 13765/841

Importo capitale 800.000.000 lire

Importo ipoteca 2.400.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri del 05/09/1969 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

Importo capitale 88.000.000 lire

Importo ipoteca 176.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri del 18/06/1973 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

Importo capitale 120.000.000 lire

Importo ipoteca 240.000.000 lire;

Iscrizione ipotecaria risultante dall'atto di mutuo rogato dal notaio G.B. Macrì Pellizzeri a favore del Banco di Sicilia contro [redacted]

[redacted] ed altri

Importo capitale 224.860, 17 euro

Importo ipoteca 774.685,35 euro.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 442.269.134 lire, contro il sig. [redacted]

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare eseguito il 07/11/1987 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Sezione Credito Fondiario, per 59.567.915 lire, contro il sig. [redacted]

Sentenza del 12/10/2004 trascritta il 25/01/2005 al n. 2774 del Reg. Gen. e n. 259 del Reg. Part.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni:

Atto rogato dal notaio [redacted] del 29/12/1995 al n. di Rep. 87500 e n. Racc. 8803 registrato a Taormina il 15/01/1995 al n. 39 s. 1V a favore [redacted]

[redacted] e [redacted] per l'assoggettamento dei beni acquistati in regime di comunione dei beni (L. n. 151 del 19/05/1978) iscritto a Messina in data 13/01/1978 ai nn.1163/1114.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Conformità catastale: non è stato possibile effettuare l'accesso per valutare le eventuali difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 209,23
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Conguaglio anno 2013	€ 0,00
Quote arretrate consumo idrico	€ 157,18
Conguaglio anno 2007	€ 0,00
Quote arretrate consumo idrico	€ 0,00
Quote arretrate consumo idrico	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 366,41
Ulteriori avvertenze: non si è a conoscenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.	
L'immobile, facente parte di un più ampio fabbricato, non risulta onerato da alcun vincolo storico e paesaggistico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che i sig.ri [redacted] sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

6.1 Attuali proprietari

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 2142/470 26/04/1968 e successive varianti

Abitabilità rilasciata il 28/04/1973 n. 1040.

Conformità rilasciata il 24 aprile 1972 prot. n. 4996.

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, frazione Gravitelli sita in via Pietro Castelli complesso "Case [REDACTED]" pal. D.

L'appartamento è composto da ingresso, vano soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, w.c. e due camere.

Trattandosi d'immobile realizzato alla fine degli anni '60, si ritiene che gli impianti richiedano adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli stessi. E' posto al piano terreno (rialzato) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77,55.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 112, mappale 1109, subalterno 3, categoria A/2, classe 9, composto da vani 5, posto al piano terra (rialzato) e rendita € 198,84.

Coerenze: confina a Nord con cortile, ad Ovest con il vico Pietrasanta, a Sud con appartamento altra ditta ed ascensore e ad Est con vano scala e appartamento altra ditta.

Nell'edificio, costruito nel 1968.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza di circa 3,00 circa.

La copertura dell'edificio è a terrazza.

Dall'area destinata a parcheggio, privo di delimitazione e cancello d'ingresso, tramite portone in alluminio e vetro del vano scala "D" condominiale consente l'accesso per mezzo porta blindata all'immobile oggetto della valutazione, oltre agli altri immobili posti agli altri piani tramite ascensore e scala condominiale.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Civile abitazione	77,55	1	77,55	Sufficienti
Balcone		0,25		Sufficienti
Totali	77,55		77,55	

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento de quo, destinato a civile abitazione, è posto al piano terreno (rialzato) di un fabbricato a sette elevazioni f.t. (di cui uno seminterrato) con struttura portante in cemento armato con pilastri e travi a maglia chiusa e copertura piana.

L'immobile costituisce il piano primo del corpo D del complesso "Case [REDACTED]" sito in Messina - frazione di Gravitelli - via P. Castelli n. 85.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla via P. Castelli, senza cancello o portone.

Dal cortile, tramite portone dotato di citofono, ci si immette all'interno del vano scala "D" e per mezzo di ascensore e scale condominiali si raggiunge l'appartamento de quo.

L'ingresso è protetto da un portoncino che consente di accedere nell'ingresso-corridoio con cui sono disimpegnati i vani, la cui distribuzione attuale non è stata possibile accertare per il mancato accesso durante le operazioni peritali la cui distribuzione si considera quella rappresentata nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare si considera avente pavimenti in ceramica ordinaria qualità ad eccezione del bagno e della cucina; i muri perimetrali, divisori e soffitti intonacati e tinteggiati a ducotone; gli infissi esterni sono in ferro e vetro protetti da avvolgibili in P.V.C.

Gli infissi interni si considerano in legno tamburato di ordinaria fattura.

Nel vano cucina e il bagno si considerano aventi pavimento e muri perimetrali rivestiti da piastrelle di ceramica di ordinaria fattura.

L'appartamento si considera dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e telefonico sottotraccia, mentre l'erogazione del gas avviene con metano della rete di distribuzione. Si considera non presente l'impianto di riscaldamento.

Nel suo insieme l'unità immobiliare si può considerare in uno stato di sufficiente manutenzione e conservazione.

Caratteristiche urbanistiche:

Nel P.R.G. in vigore nel comune di Messina l'immobile ricade in zona "B3a - sature.

Norme tecniche ed indici: art. 38 Zone "B3a" - Sature

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle presenti norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad

attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le indicazioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

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.

Nello strumento urbanistico R.E. e N.A. adottato: in forza di delibera n° 6/C del 04.03.2008 l'immobile è identificato nella zona B3a – Sature.

Norme tecniche ed indici: **art. 39 Zone "B3a" – Sature**

Comprendono aree più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti Norme.

Le aree libere di pertinenza degli edifici s'intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature, quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero.

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 34.

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. 26 delle presenti norme.

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,
<i>Scale:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavimentaz. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentaz. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle ceramiche, condizione: sufficienti.
<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, rivestimento marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<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, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria e non vi è impianto di riscaldamento.

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.

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 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata, tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne del complesso condominiale, dell'ubicazione, della discreta appetibilità e commerciabilità del bene, del buono 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 € 1.300,00.

Quindi il più probabile valore ordinario sarà pari a:

Immobile	Superf.	Prezzo unitario mq	Valore diritto
A. appartamento	77,55	€ 1.300,00	€ 100.815,00

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: € 15.122,00

Spese di manutenzione Nessuna

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

Prezzo base d'asta dell'immobile

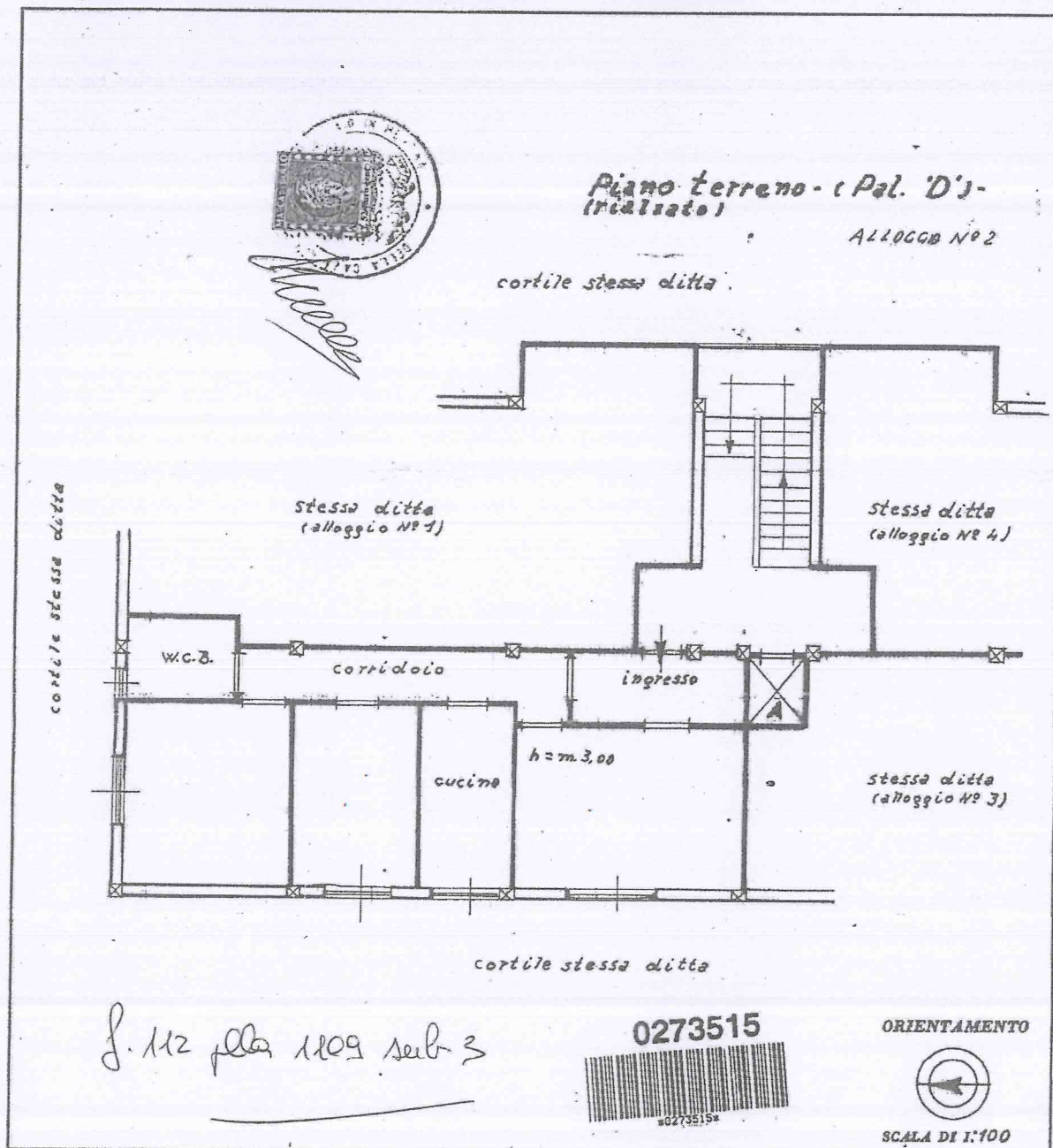
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 85.293,00

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

Pla [REDACTED] Pietro Castelli - (Graville) -
 Ditt [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N° 4.111

Compilata dal dott. ing.
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Letterio Restuccia
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di Messina al N° 17
 Anno 1929
 DATA 20.6.1926
 Firma: Letterio Restuccia



P. IL DIRETTORE
 DIRIGENTE
 (Dott. Ing. M. Rollina)

