
TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ISEO SPV SRL
contro



N. Gen. Rep. **000017/2024**

Giudice Dr. Carlo Maria Madia

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Scimone
iscritta all'Albo della provincia di Messina al N. 1467*

*Via Alessandro Manzoni, 62 – Messina
cellulare: 3804554422
email: arch.scimone@libero.it
pec: maria.scimone@archiworldpec.it*



Beni in Messina - Via Roccamotore
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento per civile abitazione sito a Messina, Via Roccamotore n.7, Pal. Ungaro, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento ricade in un fabbricato a cinque elevazioni f.t. con copertura piana ed è posto al piano primo, scala "A", interno 3.

Composto da ingresso, salone doppio, due camere da letto, due ripostigli, cucina e due bagni, per una superficie lorda complessiva di circa mq.165,60 (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

Confina con vano scala e con appartamenti altra ditta.

Dati catastali.

Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Messina: foglio 152 part.709 sub.4, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita € 348,61, indirizzo catastale: Viale Roccamotore scala A, interno 3, piano 1, intestato a: [REDACTED]

In seguito ad aggiornamento catastale l'immobile risulta così censito:

foglio 152 part.709 sub.19

Situazione urbanistica.

Nella Variante Generale del P.R.G. di Messina, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 20/12/2012 e modificato con Delibera di Consiglio n.74 del 25/10/2012, la particella catastale 709, ricade in Zona B4b

Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

B4b : sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee

If = mc/mq 3,00

H: m 14,50 con 4 piani fuori terra

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA.

Tremestieri (Tramisteri, Trimmisteri in siciliano) è una frazione costiera del Comune di Messina, posta circa 8 km a sud del centro cittadino. Di recente è diventata area di forte sviluppo commerciale. Con l'entrata in esercizio dell'"approdo marittimo", viene gestito un'alta percentuale del traghettamento dei mezzi pesanti da e per la Calabria, che prima si effettuava alla rada San Francesco di Paola e agli imbarchi FS di Messina Marittima.

Caratteristiche zona: commerciale e residenziale a traffico locale sostenuto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

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

Servizi della zona: Carabinieri, Chiese, farmacie.

Sono presenti diverse scuole che servono la comunità locale, che comprendono scuole primarie e secondarie. Inoltre, la zona è ben collegata a scuole superiori e istituti di istruzione universitaria, raggiungibili anche con i mezzi pubblici.

Il Centro Commerciale Tremestieri è uno dei principali punti di riferimento per lo shopping, con una varietà di negozi che spaziano dall'abbigliamento all'elettronica. Ci sono anche altri negozi al dettaglio, bar, ristoranti e piccole attività commerciali

Collegamenti pubblici: Tremestieri è ben collegata con il centro di Messina tramite linee di autobus, che permettono di raggiungere facilmente la città e altre zone limitrofe.



La zona è servita anche da fermata ferroviaria, che la collega al resto della città e ad altre località siciliane. Tremestieri è situata vicino all'Autostrada A20 (Messina-Palermo).



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

■ Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del [REDACTED]
Reg.Part. [REDACTED] Reg.Gen. [REDACTED], come da atto notarile pubblico a rogito dott. Arrigo Nunzio, in dat [REDACTED] Rep [REDACTED]
A favore: Banca di 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo,
Contro: [REDACTED]

Importo Capitale € 125.000,00

Importo Totale € 250.000,00

Gravante su immobile sito nel Comune di Messina: foglio 152 part.709 sub.4, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita € 348,61, indirizzo catastale: Viale Roccamotore scala A, interno 3, piano 1, intestato a: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

■ Trascrizione Reg.Part. [REDACTED] Reg.Gen. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento immobili del [REDACTED] emesso da Pubblico Ufficiale: Ufficiale



Giudiziario Messina,
A favore ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV),

Gravante su immobile sito nel Comune di Messina: foglio 152 part.709 sub.4, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita € 348,61, indirizzo catastale: Viale Roccamotore scala A, interno 3, piano 1, intestato a:

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:

La sottoscritta, effettuato sopralluogo in data 31 ottobre 2024, ha identificato l'immobile oggetto della presente.

Tuttavia, dal confronto delle planimetrie di progetto, con lo stato di fatto rilevato sono emerse le seguenti difformità:

- Eliminazione del muro tramezzo del salone in corrispondenza dell'ingresso e realizzazione di un muro basso;
- Eliminazione del muro tramezzo tra il salone e la camera adiacente per realizzare il salone doppio;
- Eliminazione della porta tra l'ingresso ed il corridoio;
- Chiusura del balcone della cucina con struttura in alluminio e vetro.

Tali difformità tuttavia sono di modesta entità e riguardano solo opere interne all'immobile.

Sono regolarizzabili mediante presentazione all'ufficio competente del Comune di Messina di CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria, ai sensi dell'art. 3, comma 5, L.R. 16/2016, versando € 15,00 ed € 20,00 a titolo istruttorio ed € 1.000,00 a titolo di sanzione.

Per la chiusura del balcone con struttura precaria, ai sensi dell'art.20 c.3 della L.R. n.4/2003, versamento di €/mq 25 di superficie chiusa (25,00 x 5,15 = € 128,75)

Quindi:

€ 1.000,00 + € 15,00 + € 20,00 + € 128,75 = € 1.163,75

I lavori di costruzione del fabbricato, dove ricade l'immobile oggetto della presente, sono iniziati in data 15/07/1969 e sono stati ultimati in data 27/03/1971, e gli stessi lavori sono stati eseguiti in conformità ai progetti approvati.

4.3.2. Conformità catastale:

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale sono state rilevate le irregolarità descritte nel precedente punto 4.3.1.

Regolarizzazione: aggiornamento catasto urbano con pratica DOCFA Prot. N. ME 0024380/2025 del 12/02/2025.

In seguito ad aggiornamento catastale l'immobile risulta così censito:
foglio 152 part.709 sub.19

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (anno 2024)	€ 790,24
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:	€ 8.534,28

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari.

in Catasto: nell'immobile sito nel Comune di Messina (ME),



- foglio 152 part.709 sub.4, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita € 348,61, indirizzo catastale: Via Roccamotore, scala A, interno 3, piano 1

è pervenuto con Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Basile Giovanni, Notaio in Spadafora, in data [REDACTED] trascritto a Messina il [REDACTED].

6.2. Precedenti Proprietari.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Messina il [REDACTED], trascritta a Messina il [REDACTED] di formalità.

A favore: (figli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])

(Accettazione tacita di eredità trascritta a Messina il [REDACTED]).

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Messina il [REDACTED], trascritta a Messina [REDACTED] di formalità.

A favore: (coniuge e figli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])

(Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità).

- Originariamente beni di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Monforte Giovanni, Notaio in Messina, [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE.

La sottoscritta, ha inoltrato al Comune di Messina, Dipartimento Edilizia Privata, richiesta, in data 31 ottobre 2024, prot. 345391, di visione del fascicolo contenente le pratiche edilizie relative all'immobile:

- Licenze edilizie n.3225/1523/Bis, n.1305/3225/1523/ter e n.1374/3225/1523/quater, rilasciate rispettivamente il 31/08/1968, il 17/06/1971 e il 29/07/1971 per la costruzione di un fabbricato a cinque elevazioni f.t., sito in Messina, Contrada Roccamandre del Villaggio Tremestieri.
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata con decorrenza del 28/08/1971 di un fabbricato a cinque elevazioni f.t., sito in Messina, Contrada Roccamandre del Villaggio Tremestieri.

Descrizione di cui al punto A

Il presente lotto di vendita consiste in un appartamento per civile abitazione sito a Messina, Via Roccamotore n.7, Pal. Ungaro, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento ricade in un fabbricato a cinque elevazioni f.t. con copertura piana, è posto al piano primo, scala "A", interno 3.

Confina con vano scala e con appartamenti altra ditta.

L'accesso al complesso avviene dalla S.S. 114, al civico n.7 attraverso cancello pedonale e carrabile.

L'androne e le scale condominiali sono rivestite in marmo ed è presente l'ascensore.

La struttura è in c.a. costituita da travi e pilastri intelaiati, solaio e struttura in c.a. e laterizi forati.

Al suo interno è composto da ingresso, cucina, salone doppio, due camere, due bagni e due ripostigli disimpegnati da corridoio di distribuzione.

La pavimentazione interna è con mattonelle in graniglia di marmo. I bagni e la cucina sono rivestiti con mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparella avvolgibile in plastica. Le porte



interne sono in legno tamburato.



Il balcone della cucina, chiuso con struttura in alluminio e vetro, affaccia su spazio di isolamento.
Il salone e la camera sono dotati di balcone.
L'impianto elettrico ed idrico sono "sottotraccia" (dichiarazione di conformità non presente).
Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da caldaia posta nel balcone chiuso.
La superficie lorda è di mq.146,00 circa.
La superficie utile abitabile è di mq. 127,70 circa.
La superficie dei balconi è di mq. 19,60 circa.
L'altezza interna m.3,05
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 165,60 (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).
All'appartamento è stato assegnato un posto auto ricadente nell'area cortilizia condominiale.
L'appartamento è complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA: C (EP gl,nren 41,39 kWh/m² anno)

(Codice identificativo: 20250312-083048-44516)

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale che è quella che effettivamente si considera per calcolare il prezzo di un immobile. Si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi esterni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Descrizione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	sup. reale lorda	146,00	1	146,00
Balcone	sup. reale lorda	19,60	0,25	4,90
	sup. reale lorda	165,60		150,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo. Il valore di mercato è determinato in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto. Pertanto, sulla base delle indagini effettuate e dal confronto dei valori di compravendita di immobili simili, dall'ubicazione, dalle caratteristiche e dallo stato di manutenzione dell'immobile stesso si è potuto stabilire un valore unitario di 1.300,00 €/mq.



$$V = Vu \times Sc$$

V=valore dell'immobile
Vu=valore unitario
Sc=sup. commerciale lorda

$$1.300,00 \times 150,90 = \text{€ } 196.170,00$$

Il valore locativo dell'immobile è stato stimato in un canone mensile di affitto di 750,00 euro.

8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Dipartimento Servizi Territoriali e Urbanistici del Comune di Messina, Osservatorio Immobiliare, Stime Giudiziarie, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, indagini di mercato in loco.

8.3. Valutazione corpi

Immobili	sup. lorda	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
Appartamento	150,90	€ 196.170,00	€ 196.170,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 19.617,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.163,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 8.534,28

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:

€ 166.854,97

Messina, 12/03/2025

il tecnico
Arch. Maria Scimone



ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. VISURE CATASTALI
3. PRATICHE EDILIZIE
4. FOTO
5. ATTO DI COMPRAVENDITA
6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
7. ALTRI CERTIFICATI
8. FOGLIO DESCRIZIONE DEL BENE
9. COPIA RELAZIONE (PRIVA DI DATI SENSIBILI)

