

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
II SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**

**PRISMA SPV S.r.l.**  
contro

N. Gen. Rep. **0144/22 R.G.E.**

**Giudice Dr. DOMENICO ARMALEO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Antonio Farinella  
Iscritto all'Albo della Provincia di Messina al n. 2454  
Iscritto all'Albo del tribunale di Messina al n. 1686  
C.F. FRNNTN72B03L736G - P.iva 02679570834*

*con studio in Messina (Messina) Via La Farina 17, is. 278  
Telefono 090.3695821  
Cellulare: 349.6690936  
Fax. 090.44121  
Email: [studio.farinella@alice.it](mailto:studio.farinella@alice.it)  
Pec: [antonio.farinella@ingpec.eu](mailto:antonio.farinella@ingpec.eu)*



**Appartamento in Messina, Via Nuova Panoramica dello Stretto 1416  
complesso "Linea Verde" Palazzina "I"  
Lotto 001 di 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL PRIMO BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad UN APPARTAMENTO sito in Messina, Via Nuova Panoramica dello Stretto 1416 complesso "Linea Verde" Palazzina "I" con annesso un posto auto nel cortile condominiale.
- Tale appartamento si trova al piano 1°, seconda elevazione fuori terra nella scala "I" del Condominio denominato "Linea Verde".
- Tale condominio residenziale è costituito da diversi fabbricati all'interno di un cortile interno destinato a posto auto e attività commerciali ed è dotato di cancello automatico.
- Il fabbricato (scala I) in cui si trova l'appartamento è a otto elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.
- Si trova in una posizione molto soleggiata, ben arieggiata e molto panoramica.
- Il fabbricato tracciato a linee molto semplici è ben intonato e perfettamente integgiato.
- E' costruito con strutture in cemento armato nel rispetto delle vigenti norme sismiche, è fornito di acqua potabile direttamente dall'acquedotto comunale, ha una rete per le acque nere collegata alla rete fognaria.
- Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro dotato di citofono si trova nella corte condominiale in posizione rialzata rispetto alla quota stradale.
- L'androne si trova in buone condizioni e dallo stesso si dipartano le rampe di scala e l'ascensore che consentono di raggiungere i piani superiori e, quindi, l'appartamento.
- Su ogni pianerottolo tipo del fabbricato sono presenti tre appartamenti.
- L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salone, cucina, 3 camere, corridoio, due bagni e ripostiglio (vano cabina) oltre a balcone anteriore e due balconi posteriori in cui sono stati realizzati due ripostigli con struttura in vetro alluminio
- Ha una superficie catastale di 112 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 110 m<sup>2</sup>. **Non vi è conformità catastale.**
- In origine lo stesso appartamento era costituito da ingresso, corridoio, cucina, salone, due vani e un solo bagno.
- Sono state eseguite modifiche degli spazi interni che hanno consentito di realizzare un altro vano e un altro bagno.
- Nella planimetria catastale non è riportata l'esistenza di due balconi esterni dell'appartamento.
- Entrambi i balconi posteriori sono stati chiusi con ripostigli aventi struttura in alluminio e vetri. I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.
- L'appartamento oggetto di stima è parzialmente panoramico.
- In Catasto è individuato al foglio 90, particella 27, subalterno 58, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 11, consistenza 5.5 vani; posto al piano primo, scala I, int.4; rendita: € 298,25. Superficie catastale 112 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 110 mq.
- Confina con spazio condominiale, vano scala, con appartamento int. 5, altro spazio condominiale e palazzina "L".
- L'immobile è internamente ben rifinito.
- Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura e piastrelle in marmo, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.
- I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria, il bagno principale è dotato di vasca idromassaggio.
- I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate.
- I balconi sono dotati di parapetto con la sommità in elementi metallici.
- L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in materiale polimerico colore bianco sporco.
- In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.
- Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia.
- L'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

APPARTAMENTO sito in Messina, Via Nuova Panoramica dello Stretto 1416 complesso "Linea Verde" Palazzina "I" con annesso un posto auto nel cortile condominiale.

Tale appartamento si trova, piano 1°, seconda elevazione fuori terra nella scala "I" del Condominio denominato "Linea Verde".

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salone, cucina, 3 camere da letto, corridoio, due bagni e ripostiglio (cabina armadio) oltre a balcone anteriore e due balconi posteriori in cui sono stati realizzati due ripostigli con struttura in vetro alluminio

Ha una superficie catastale di 112 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 110 m<sup>2</sup>.

**Non vi è conformità catastale.**

In origine lo stesso appartamento era costituito da ingresso, corridoio, cucina, salone, due vani e un solo bagno.

C'è stata una modifica degli spazi interni che ha consentito di realizzare un altro vano e un altro bagno.

Nella planimetria catastale non è riportata l'esistenza di due balconi esterni dell'appartamento.

Entrambi i balconi posteriori sono stati chiusi con ripostigli aventi struttura in alluminio e vetri.

I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.

L'appartamento oggetto di stima è parzialmente panoramico.

In Catasto è individuato al foglio 90, particella 27, subalterno 58, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 11, consistenza 5.5 vani; posto al piano primo, scala I, int.4; rendita: € 298,25. Superficie catastale 112 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 110 mq.

Confina con spazio condominiale, vano scala, con appartamento int. 5, altro spazio condominiale e palazzina "L".

L'immobile è internamente rifinito.

Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura e piastrelle in marmo, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria, il bagno principale è dotato di vasca idromassaggio.

I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate.

I balconi sono dotati di parapetto con la sommità in elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in materiale polimerico colore bianco sporco.

In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.

Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia.

L'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda.

E' dotato di impianto di riscaldamento di cui esiste libretto di manutenzione ma le verifiche ordinarie non sono state regolarmente eseguite.

L'immobile, composto da: salone di mq 24.00, cucina di mq 12.50, ingresso di mq 5.50, bagno di mq 7.00 con accesso dalla camera da letto, altro bagno 3.70 mq, camera studio di mq 11.00, camera letto di mq 15.50, cabina ripostiglio mq 2.50, altra camera di 10.05 mq, corridoio di mq 3.80, balcone anteriore 6.50 mq e balconi posteriori non accatastati 18.50 mq.

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

Principali collegamenti pubblici autobus (0.5 Km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Durante le fasi di sopralluogo, il c.t.u. ha potuto accertare che l'appartamento risulta essere occupato dai figli del debitore e dall'ex moglie

**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: Si*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*



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 Ipoteca volontaria n. 10028 del 11/07/2006 in favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo (domicilio ipotecario eletto: Messina via Garibaldi 102) contro debitore non datore di ipoteca per Euro 120.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Grosso Vincenzo, Notaio in Messina in data 05/07/2006 Rep. 50034/5823.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare n. 4907 del 21/03/2018 a favore di: Condominio Generale Linea Verde con sede in Messina (Richiedente Avv. Giovanni Laresca via Dogali 25 e contro: Pubblico Ufficiale: Tribunale di Messina, in data 26/01/2018 Rep. 276.

Pignoramento immobiliare n. 20181 del 19/09/2022 a favore di: PRISMA SPV S.r.l. con sede in Conegliano Richiedente Trifirò Carmen, via due giugno 2B Patti e contro: Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Messina, in data 09/07/2022 Rep. 2170

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: si € 2.000,00.*

4.3.2. *Conformità catastale: nessuna: si € 2.000,00.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 150,00  
Spese scadute ed insolute alla data della perizia: € 150,00 presunte.

**6. ATTUALI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

L'appartamento risulta essere di proprietà compravendita (atto notatile pubblico del 27/03/1985 n. rep. 9040, n. 1485 della raccolta Notaio Giuseppe Vicari, contro la Società "ADISON S.p.A. rappresentata dal Ragioniere [REDACTED], q. speciale procuratore della Società "ADISON S.p.A., iscritta al registro delle Società del tribunale di Messina al n. 31/1955, con sede legale in Messina, Villaggio Mortelle Cod. fisc. 00082020835, giusta procura speciale del 19.02.1985, registrata a Messina il 20.02.1985 al n. 1557 in Notar Paderni Giovanni.  
Procura rilasciata dall'Amministratore delegato della Società [REDACTED]



Il terreno su cui venne costruito il complesso denominato "LINEA VERDE" era pervenuto alla Società "ADISON S.p.A.", [redacted] in atto del 18.12.1961 in Notar R. Picciotto registrato al n. 3603 e trascritto il 20.12.1961 ai nn.5563/20129.  
Era, altresì, pervenuto alla Società "ADISON S.p.A.", [redacted] con atto del 23.05.1962 in Notar R. Picciotto e trascritto il 24.05.1962 ai nn.5576/7640.  
Era, altresì, pervenuto alla Società "ADISON S.p.A.", da [redacted] [redacted] in atto del 30.12.1961 in Notar R. Picciotto e trascritto il 09.03.1962 ai nn.5564/3839.  
Era, altresì, pervenuto alla Società "ADISON S.p.A.", [redacted] con atto del 12.11.1970 in Notar Calapaj e trascritto il 18.12.1970 ai nn.18779.  
Compreso nella vendita c'è il diritto di un posto auto ubicato nell'area condominiale destinata a tal fine.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

C.E. n. 10129 del 19/11/1971, n. 1980/10129/bis del 21/08/1972, e n. 3078/1980/10129 ter del 03/12/1974 e con provvedimento n. 1325/2845/1113/ter 02/07/1971.

L'appartamento è stato dichiarato abitabile dal 31/12/1975 con certificato n.027968 rilasciato dal Comune di Messina.



Descrizione **Appartamento in Messina, Via Nuova Panoramica dello Stretto 1416**  
**complesso "Linea Verde" Palazzina "I"**  
**Lotto 001 di 001**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad UN APPARTAMENTO sito in Messina, Via Nuova Panoramica dello Stretto 1416 complesso "Linea Verde" Palazzina "I" con annesso un posto auto nel cortile condominiale.

Tale appartamento si trova, piano 1°, seconda elevazione fuori terra nella scala "I" del Condominio denominato "Linea Verde".

Tale condominio residenziale è costituito da diversi fabbricati all'interno di un cortile interno destinato a posto auto ed è dotato di cancello automatico.

Il fabbricato (scala I) in cui si trova l'appartamento è a otto elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

Si trova in una posizione molto soleggiata, ben arieggiata e molto panoramica.

Il fabbricato tracciato a linee molto semplici è ben intonacato e perfettamente tinteggiato.

E' costruito con strutture in cemento armato nel rispetto delle vigenti norme sismiche, è fornito di acqua potabile direttamente dall'acquedotto comunale, ha una rete per le acque nere collegata alla rete fognaria.

Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro dotato di citofono si trova nella corte condominiale in posizione rialzata rispetto alla quota stradale.

L'androne si trova in buone condizioni e dallo stesso si dipartono le rampe di scala e l'ascensore che consentono di raggiungere i piani superiori e, quindi, l'appartamento.

Su ogni pianerottolo tipo del fabbricato sono presenti tre appartamenti.

L'appartamento per civile abitazione, oggetto della suddetta stima, è composto da ingresso, salone, cucina, 3 camere da letto, corridoio, due bagni e ripostiglio (cabina armadio) oltre a balcone anteriore e due balconi posteriori in cui sono stati realizzati due ripostigli con struttura in vetro alluminio

Ha una superficie catastale di 112 m<sup>2</sup> ed una superficie catastale escluse le aree scoperte di 110 m<sup>2</sup>. Non vi è conformità catastale.

In origine lo stesso appartamento era costituito da ingresso, corridoio, cucina, salone, due vani e un solo bagno.

C'è stata una modifica degli spazi interni che hanno consentito di realizzare un altro vano e un altro bagno.

Nella planimetria catastale non è riportata l'esistenza di due balconi esterni dell'appartamento.

Entrambi i balconi posteriori sono stati chiusi con ripostigli aventi struttura in alluminio e vetri.

I costi per eventuale sanabilità e/o per ripristino allo stato quo ante verranno successivamente calcolati.

L'appartamento oggetto di stima è parzialmente panoramico.

In Catasto è individuato al foglio 90, particella 27, subalterno 58, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 11, consistenza 5.5 vani; posto al piano primo, scala I, int.4; rendita: € 298,25. Superficie catastale 112 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 110 mq.

Confina con spazio condominiale, vano scala, con appartamento int. 5, altro spazio condominiale e palazzina L.

L'immobile è internamente rifinito.

Tutti gli ambienti compresi i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e dotati di zoccolatura e piastrelle in marmo, le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate con pitture lavabili e tutti gli ambienti sono dotati di porte di legno tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari di porcellana di tipo standard e di rubinetteria.

I bagni hanno le pareti rivestite di ceramica con piastrelle smaltate.

I balconi sono dotati di parapetto con la sommità in elementi metallici.

L'immobile è dotato di infissi di vetro e alluminio e persiane in materiale polimerico colore bianco sporco.

In alcune zone sono presenti piccole macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua.

Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di adduzione idrico e di scarico sono presenti e sono sottotraccia.



L'appartamento è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda.  
E' dotato di impianto di riscaldamento di cui esiste libretto di manutenzione ma le verifiche ordinarie non sono state regolarmente eseguite.  
L'immobile, composto da: salone di mq 24.00, cucina di mq 12.50, ingresso di mq 5.50, bagno di mq 7.00 con accesso dalla camera da letto, altro bagno 3.70 mq, camera studio di mq 11.00, camera letto di mq 15.50, cabina ripostiglio mq 2.50, altra camera di 10.05 mq, corridoio di mq 3.80, balcone anteriore 6.50 mq e balconi posteriori non accatastati 18.50 mq.  
Spese condominiali circa € 900,00 annue.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	112	1	112	EO	Buone
Balcone anteriore	6.5	0.3	1.95	E	Buone
Balconi anteriori	18.50	0.3	5.55	O	Buone
	137		119.5		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Solai (struttura):* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: ottime.  
*Scale (struttura):* tipologia: a rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: non presente, condizioni: buone.  
*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: alluminio, condizioni: buone.  
*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. interna (componente edilizia):* ottima  
*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: ad un'anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buono.  
*Citofonico (impianto):* tipologia: buono.  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, senza certificazione.  
*Fognatura (impianto):* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ottime  
*Idrico (impianto):* alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polietilene, condizioni: ottime.

**Certificazione energetica:**

Classe: **F** pari a 122.74 kWh/m<sup>2</sup> anno.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per quanto riguarda il caso in questione si è provveduto alla stima secondo il criterio sintetico comparativo.

Il valore stimato è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Il sottoscritto ha proceduto attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare tale metodo di stima, il sottoscritto ha dovuto eseguire vari accertamenti circa le compravendite d'immobili simili a quelli in oggetto della stima.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie dei prezzi unitari, escludendo tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.



**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Tempocasa, Grimaldi Immobiliare, Cia Remax, ecc..

**8.3. Valutazioni**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. immobile</b>	<b>119.5 mq</b>	<b>€ 167.300,00</b>	<b>€ 167.300,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 1.5% 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: **€ 2.509,50**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Riduzione del valore del 2.5%: spese per sanabilità abuso nel giardino e balconi e/o ripristino allo stato quo ante **€ 4.182,50**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'appartamento**

Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 160.608,00**

Messina, 31 luglio 2023

Il perito  
Ing. Antonio Farinella  
*Antonio Farinella*

