TRIBUNALE DI MESSINA
II°

Esecuzione Forzata
Iseo S.P.V. S.r.l.
contro
[redacted]
LOTTO 1

N. Gen. Rep. **000087/25**

Giudice Dr. **Paolo Petrolo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Elio Grillo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1547
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1984
C.F. GRLLEI72A04F158S

con studio in Messina (Messina) via G. Macrì 10

cellulare: 3492151606

email: eliogrillo1@virgilio.it

Beni in Messina (ME) Via Palermo n. 506
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Messina (ME), Via Palermo n. 506, in quota:

- 1/2 [redacted] CF: [redacted]
- 1/2 [redacted] CF: [redacted]

L'appartamento si sviluppa su un piano ed è così composto:
ingresso/disimpegno, un ripostiglio, n. 2 camere, un w.c. e una cucina.
Si rileva altresì la presenza di un balcone posto sul lato nord dell'immobile.
Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente rilevata di mq. 70,16.
Identificato al catasto fabbricati:
foglio di mappa 108, particella 644, subalterno 7, alle seguenti specifiche principali:
categoria A/4a), classe 14, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 71 mq, Totale escluse aree scoperte b): 68 mq, rendita: euro 185,92, posto al 3° piano, indirizzo Via Palermo n. 506, interno 8. in ditta:

- 1/2 [redacted] CF: [redacted]
- 1/2 [redacted] CF: [redacted]

Coerenze e confini:

- a nord con torrente Tara;
- a sud con la Via Palermo e vano scala;
- ad est con distacco altro fabbricato;
- ad ovest con altre unità immobiliari medesimo fabbricato e vano scala.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona:	scuola materna (50 m), scuola media inferiore (50 m) scuola media superiore (50 m), negozio al dettaglio (50 m), farmacie (460 m), municipio (550 m). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e scarsamente secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali/commerciali
Collegamenti pubblici (km):	stazione ferroviaria (4,00 km), autostrada (1,50 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Assegnato a [redacted] CF: [redacted], nella qualità di comproprietaria, ma alla data di sopralluogo risultato disabitato.

4. VINCOLI E 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 della casa coniugale: si segnalano le condizioni, contenute nella sentenza di divorzio n. 537/2017 decretante la cessazione degli effetti civili del matrimonio concordatario, pattuite all'udienza del procedimento civile R[redacted]ove si specificava quanto di seguito testualmente riportato: "i figli minori [redacted] saranno affidati congiuntamente ad entrambi i genitori; la loro residenza provilegiata sarà il domicilio della casa coniugale, sita in Via Palermo n. 506"

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:

- **ipoteca volontaria,** iscritta il 16/07/2009 ai nn. 24810/4566, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 14/07/2009, numero di repertorio 2987/1773, Notaio Tierno Fabio sede San Pier Niceto (ME), a favore di B@NCA 24-7 S.p.A. con sede a Bergamo, Codice fiscale: 02805490162 (Domicilio ipotecario eletto Bergamo, P.za Vittorio Veneto, 8, c/o sede), cont[redacted] nato [redacted] Messina, Codice fiscale:[redacted] nata [redacted] a Messina, Codice fiscale:[redacted], capitale € 90.000,00 Totale € 180.000,00 Durata 24 anni, grava su Messina, foglio 108 Particella 644 Sub.7

4.2.2. Pignoramenti:

- **pignoramento** nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/05/2025, numero di repertorio 1915 e trascritto in data 27/05/2025, nn. 14091/11043, emesso da Ufficiale giudiziario sede Messina, a favore di ISEO SPV S.r.L. sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05045600268 (Domicilio ipotecario eletto avvocato Nicola Andreozzi Via Lenzi n. 5 Messina), cont[redacted] ato [redacted] a Messina, Codice fiscale:[redacted] nata il [redacted] Messina, Codice fiscale:[redacted] grava su Messina, foglio 108, particella 644, sub. 7

*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 :	€	393,12
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:	€	404,95

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- A[redacted] quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile sito in Messina al foglio 108, particella 644, Sub. 7 è pervenuta per atto di compravendita del 14/07/2009, numero di repertorio 2986/1772 Notaio Dott. Tierno Fabio, sede San Pier Niceto (ME) trascritto il 16/07/2009 nn. 24809/16852 da potere di[redacted] Barcellona Pozzo Di Gotto (ME), Codice fiscale:[redacted]

6.2 precedenti proprietari:

- A Iannelli Elisa Maria, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Messina, foglio 108, particella 644, sub. 7 era pervenuta per successione, in morte di Iannelli Antonio nato il 16/07/1927 a Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) Codice fiscale: NNLNTN27L16A638Q, deceduto il 24/11/2007, registrata il 15/10/2008 al numero di repertorio 3/11 Ufficio del Registro, trascritta il 11/12/2008 ai nn. 49338/32945 devoluta per testamento del 04/07/2008, numero di repertorio 28778/11411 Notaio Dott.ssa Giambò Antonella sede Barcellona Pozzo di Gotto (ME) trascritto il 15/07/2008 nn. 25845/17608.

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

- A Iannelli Antonio di Giovanni la piena proprietà è pervenuta per atto del 07/09/1964 notaio Monforte Guido sede Messina, trascritto il 25/09/1964 ai nn. 18149/16487da potere di Busà Giuseppe di Nicola 25/04/1926 Messina, Ingemi Antonio fu Giovanni 31/10/1926 Messina.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia n. 238 rilasciata dal Comune di Messina in data 12/11/1963 e intestata ai germani Alessi;
- Licenza Edilizia n. 249 rilasciata dal Comune di Messina e intestata a Busà Giuseppe e Ingemi Antonio;
- Licenza Edilizia in variante n. 12498 del 14/07/1964;
- **Certificato di abitabilità** rilasciato dal Comune di Messina in data 30/11/1964, con decorrenza dal 22/10/1964.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Messina (ME), Via Palermo n. 506, in quota:
- 1[redacted] CF: [redacted]
- 1/2 [redacted] CF[redacted]

L'appartamento si sviluppa su un piano ed è così composto:
ingresso/disimpegno, un ripostiglio, n. 2 camere, un w.c. e una cucina.
Si rileva altresì la presenza di un balcone posto sul lato nord dell'immobile.
Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente rilevata di mq. 70,16.
Identificato al catasto fabbricati:
foglio di mappa 108, particella 644, subalterno 7, alle seguenti specifiche principali:
categoria A/4a), classe 14, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 71 mq, Totale escluse aree scoperte b): 68 mq, rendita: euro 185,92, posto al 3° piano, indirizzo Via Palermo n. 506, interno 8. in ditta:
- 1[redacted]
- 1/2[redacted]

Coerenze e confini:
- a nord con torrente Tara;
- a sud con la Via Palermo e vano scala;
- ad est con distacco altro fabbricato;
- ad ovest con altre unità immobiliari medesimo fabbricato e vano scala.

L'altezza interna, rilevata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risulta essere pari a 2,90 m.

Destinazione urbanistica:
nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.D.R. n° 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34 DRU/2013, D.D.G. 128 DRU/2013, D.D.G. 99/2014 e nel P.P.R. (L.R. 6 luglio 1990, n° 10) Ambito "B", approvato con L.R. 15 maggio 2002, l'immobile di cui trattasi ricade totalmente all'interno dell'ambito di risanamento "B" in zona B2b7.
Strumento di attuazione è la concessione edilizia per singoli lotti.
In detta zona sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione per gli edifici fatiscenti o fortemente degradati, nel rispetto della normativa sismica e delle norme dettate per i singoli comparti relative alle altezze massime consentite ed ai rapporti di copertura.
E' consentita la soprelevazione di un solo piano nel rispetto dei limiti di altezza massima individuata per i singoli comparti e della normativa antisismica.
Nei lotti inedificati è consentita l'edificazione relativamente al completamento di comparto e/o di isolato secondo le norme di seguito indicate per i singoli comparti nell' allegata Scheda 2.
In generale, salvo diversa specificazione la superficie edificabile interna al lotto non può superare il 70% della superficie del lotto per i lotti fino a 200 mq., il 60% per i lotti compresi fra i 200 e i 400 mq, il 50% per i lotti superiori a 400 mq. Gli spazi liberi sono di pertinenza delle abitazioni e saranno sistemati esclusivamente a verde o parcheggi.
E' prescritto il mantenimento dell'allineamento stradale esistente, salvo casi particolari valutati dall' amministrazione comunale o diversa prescrizione per singoli comparti.
Nei casi in cui in base alle presenti norme ed alla forma ed alle dimensioni del lotto risultasse la possibilità. di realizzare un edificio di profondità pari o maggiore a metri 13, per i fronti lungo la via Palermo è prescritto un arretramento di metri 2,50 a partire dalla II elevazione fuori terra secondo l'allegato schema di sezione tipo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	67,41	1	67,41
balcone	Sup. reale lorda	9,19	0,30	2,75
	Sup. reale lorda	76,60		70,16

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale c.a., condizioni: discrete.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: discrete.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: discrete.
Solai:	tipologia: solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: discrete.
Copertura:	tipologia: piana, materiale: misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con vetri a camera, protezione: avvolgibili, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: mediocri.
Pareti esterne:	materiale: muratura in mattoni forati, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.
Rivestimento:	ubicazione: bagno e cucina, materiale: ceramica, condizioni: discrete.
Portone di ingresso:	tipologia: a singola anta a battente, materiale: legno massello e acciaio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.
Scale:	posizione: a singola rampa, rivestimento: marmo, condizioni; mediocri.

Impianti:

Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: scarse.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: mediocri.
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: mediocre, condizioni: mediocre.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: mediocri.
Gas:	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

il criterio di stima adottato è risultato quello del confronto diretto di mercato, quale metodo di gran lunga più utilizzato dagli operatori del settore immobiliare e peritale; dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare, oltre che da indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari. Esso consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari. Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il MQ di superficie vendibile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare: attraverso il catasto di Messina di beni quanto più simili a quello oggetto di stima, Conservatoria del registro immobiliare di Messina, Ufficio tecnico di Messina, Agenzie Immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare, valori OMI Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, pubblicità immobiliare su web. Da tali rispondenze, si assumeva un valore più prossimo di mercato, tenuto conto delle condizioni in cui trovavasi l'immobile di cui all'oggetto, cioè in buone condizioni d'uso, da cui scaturiva un valore di mercato più prossimo stimato in € 900,00/mq.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	mq. 70,16	€ 63.144,00	€ 63.144,00

8.4. Adeguamento 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.314,40**

Riduzione monetaria:

- 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: **€ 56.829,60**

Relazione lotto 001 creata in data 20/05/2026
Codice documento: E080-25-000087-001

il perito
Arch. Elio Grillo