

TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda Sezione Civile
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Forzata

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE NELLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n° 0179/20 R.G.E.

UBI BANCA-UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
contro

[REDACTED]

G. E.: Dott. DOMENICO ARMALEO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio FARINELLA

Messina, 13/07/2022

Studio Tecnico
Ing. Antonio Farinella
Via La Farina is. 278 n.17 - 98122 MESSINA
Tel. 090/3695821 - Fax 090/44121 - Cell. 349/6690936
E-mail: studio.farinella@alice.it
Pec: antonio.farinella@ingpec.eu

SOMMARIO

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE NELLA CONSULENZA TECNICA

DI UFFICIO.....2

ORDINANZA DI NOMINA..... 2

OSSERVAZIONI E QUESITI.....2

RISPOSTA AI QUESITI..... 3

Studio Tecnico
Ing. Antonio Farinella
Via La Farina is. 278 n.17 - 98122 MESSINA
Tel. 090/3695821 - Fax 090/44121 - Cell. 349/6690936
E-mail: studio.farinella@alice.it
Pec: antonio.farinella@ingpec.eu

Integrazione di relazione nella CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 0179/20 R.G.E. UBI BANCA-
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. [REDACTED]

Ordinanza di nomina

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Farinella, già nominato c.t.u. nella Procedura Esecutiva in oggetto, è invitato a rispondere ai rilievi nelle note depositate in data 23 giugno 2022.

Osservazioni e quesiti

L'Avv. Manuela Licordari, custode e professionista delegato alla vendita dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva n. 179/2020 R.G.E., espone quanto segue. *"L'esecuzione de quo ha per oggetto due beni immobili siti in Messina, Contrada Badessa Coop. "Apeiron" Faro Superiore. Trattasi, in particolare, di un appartamento e un vano cantina che, il CTU, Ing. Farinella, ha ritenuto opportuno stimare singolarmente creando, così, due lotti. Al di là di tale scelta, il CTU incaricato precisa, in ordine al titolo in capo agli obbligati, che il diritto di cui godono è la piena proprietà.*

Invero, da come si evince dalla documentazione in atti, gli obbligati godono del diritto di proprietà superficaria.

E' evidente che il differente titolo ha una ripercussione sulla valutazione dei beni che, sembra, siano stati valutati come piena proprietà".

Studio Tecnico
Ing. Antonio Farinella
Via La Farina is. 278 n.17 - 98122 MESSINA
Tel. 090/3695821 - Fax 090/44121 - Cell. 349/6690936
E-mail: studio.farinella@alice.it
Pec: antonio.farinella@ingpec.eu

Risposta ai quesiti

Il c.t.u. nella propria relazione, già deposita, ha stimato i seguenti immobili:

- **Lotto 1: € 180.856,50** (APPARTAMENTO sito in Messina, Contrada Badessa Coop. "Apeiron" Faro Superiore con annesso giardino e due posti auto nel cortile condominiale - in Catasto al foglio 39, particella 443, subalterno 44, zona cens. 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 9, consistenza 7.5 vani; posto al piano primo, scala D, int.2; rendita: € 298,25. Superficie catastale 151mq e Superficie totale escluse le aree scoperte 137 mq);
- **Lotto 2: € 12.000,00** (Cantina sito in Messina, Contrada Badessa Coop. "Apeiron" Faro Superiore sito nello stesso fabbricato dell'appartamento lotto 1. In Catasto al foglio 39, particella 443, subalterno 40, zona cens. 2, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 4, consistenza 8 mq; posto al piano terra, scala D, rendita: € 17,77).

Un appartamento con diritto di superficie viene acquistato a un prezzo inferiore del 20-25% in meno rispetto a quello della piena proprietà. Questo aspetto deve essere considerato anche in caso di rivendita del bene. La proprietà superficiaria, dunque, ha di fatto un minor valore commerciale.

Fatte queste precisazioni il valore di entrambi i lotti viene così ridotto.

Studio Tecnico
Ing. Antonio Farinella
Via La Farina is. 278 n.17 - 98122 MESSINA
Tel. 090/3695821 - Fax 090/44121 - Cell. 349/6690936
E-mail: studio.farinella@alice.it
Pec: antonio.farinella@ingpec.eu

Il c.t.u. ritiene di dover applicare una riduzione del 20% rispetto a quanto già stimato.

Per cui i valori commerciali dei due lotti vengono così rideterminati:

- **Lotto 1:** € 180.856,50 – € 36.171,24 (20% di € 180.856,50) = € **144.685,26;**
- **Lotto 2:** € 12.000,00 – € 2.400,00 (20% di € 12.000,00) = € **9.600,00.**

Avendo espletato completamente il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Messina, 13/07/2022

Il c.t.u.

Ing. Antonio Farinella

Antonio Farinella