

TRIBUNALE DI MESSINA

Esecuzione immobiliare n. 189/2013 R.E.

AMAM

contro




G.I.: Dott. Daniele Carlo Madia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Allegati:

- A. verbali delle operazioni e comunicazioni tra le parti
- B. documentazione acquisita relativa agli immobili oggetto di stima
- C. documentazione acquisita relativa agli immobili non oggetto di stima
- D. nota delle spese e delle competenze.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. Ing.  Catanese)



Ing. Valentino Catanese
Via Natoli, 20
98122 - Messina
Tel.: 338.3390710
Fax: 090.2406540
valentino.catanese@ordineingegnerimesina.it

TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE CIVILE

R.G.E. 189 /2013


G.E. Dott. DANIELE CARLO MADIA

Vertenza promossa da: A.M.A.M

con l'avv. Alessia Giorgianni

contro: Giuseppe Saija

RELAZIONE DI STIMA

Io sottoscritto Ing. Valentino Catanese, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, in data 11.12.2013 davo inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo presso *due* degli immobili oggetto di pignoramento; tutti gli altri immobili elencati nei fascicoli d'ufficio, come da relazione notarile allegata da parte del creditore pignorante, non risultano più di proprietà del Sig.  essendo stati alienati molti anni prima della data del pignoramento.

In particolare sono stati oggetto di sopralluogo i seguenti immobili:

1. immobile sito in via Nazionale S.S113 bis, identificato al foglio 44, particella 404, subalterno 4 (vedi relazione notarile in atti);
2. immobile sito in via Nazionale S.S113 bis, identificato al foglio 44, particella 404, subalterno 5(vedi relazione notarile in atti).

in questa sede rilevavo:

a) la difformità tra le planimetrie ritirate al Catasto di Messina e lo stato dei luoghi.

b) che rispetto alla nuova configurazione planimetrica, come risulta dalle indagini fatte negli uffici comunali, non vi è alcun tipo di autorizzazione, concessione o documentazione amministrativa relativa al nuovo immobile oltre alla mancata accatastazione di questo.

c) che una piccola parte del subalterno 3 (subalterno *non* pignorato e *non* di proprietà del debitore, bensì di proprietà di [redacted] [redacted] risulta incluso in questa nuova configurazione planimetrica;

d) che un terreno *non* di proprietà del debitore (part. 733, di proprietà di [redacted] risulta coperto ed incluso nella nuova configurazione planimetrica, e che al riguardo si fa presente che questo terreno permette di accedere ai locali sia nella vecchia configurazione, che nella nuova configurazione planimetrica. Si evidenzia infine che laddove fossero eseguite le opere di demolizione e ripristino sopra elencate, le particelle oggetto di pignoramento risulterebbero totalmente intercluse, non sussistendo alla luce della relazione notarile in atti la costituzione di alcuna servitù coattiva di passaggio del debitore [redacted] a carico della titolare della particella 733, si [redacted]

e) che i suddetti subalterni appartenenti al debitore e le sopraindicate particelle o subalterni appartenenti agli altri

soggetti sopra individuati, sono stati *fisicamente* unificati e *funzionalmente* destinati ad attività di ristorazione.

Sulla base di quanto sopra espresso, la scelta del sottoscritto per la stima dei suddetti immobili è quella di effettuare la valutazione degli immobili nella vecchia configurazione planimetrica, cioè quella nella quale i due subalterni pignorati (4 e 5) erano separati fisicamente, come da documentazione catastale, includendo nella stima i costi per il ripristino della separazione tra questi, il ripristino delle opere murarie interne, degli impianti, e la demolizione delle superfici ricadenti in subalterni e particelle non oggetto di questa procedura, necessari però al ripristino delle strutture originali.

Non è inoltre possibile al momento redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), in quanto le informazioni tecniche necessarie per l'elaborazione del documento non sono ricavabili dalla struttura esistente, ma ottenibili solo dopo il completamento dei lavori di ripristino.

Messina, li 13.05.2014



Relazione di stima
Foglio 44 - Part. 404 – Sub.5

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
AMAM
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000189/13**

Giudice Dr. **Daniele Carlo Madia**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Valentino Catanese
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3127
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1930

[REDACTED]

con studio in Messina (Messina) Via Natoli 20
telefono: 3383390710
cellulare: 3383390710

email: valentino.catanese@ordineingegnerimessina.it

Beni in Messina (Messina) Via Nazionale**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Messina (Messina) frazione c.da Granatari Via Nazionale.

Il locale è un locale commerciale di circa 21 metri quadri, non sono disponibili informazioni sulla qualità interna dei locali in quanto dovranno essere effettuati consistenti lavori per il ripristino degli impianti elettrici, degli impianti idrici, delle murature e opere di demolizione. L'accesso al locale è garantito dal terreno compreso tra il locale stesso e la strada statale. Posto al piano T sviluppa una superficie complessiva di circa mq 21

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 44 mappale 404 subalterno 5, categoria C/1, classe 5, composto da vani mq 21, posto al piano T, - rendita: 355,74.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: ospedali (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione secondaria residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Laghi di Ganzirri.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.**, contro [REDACTED], con atto iscritto a Messina in data 07/06/2007 ai nn. 24197/7096 [REDACTED]

importo ipoteca: 20093,18

importo capitale: 10046,59

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **MONTEPASCHI SE.RL.T.**, [REDACTED]

atto iscritto a Messina in data 24/03/2006 ai nn. 12886/1554 [REDACTED]

importo ipoteca: 66.340,34

importo capitale: 33.170,17

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

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:

€ 0,00

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: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 29/05/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a
firma di Notar Mariagrazia Minutoli in data 29/05/2003 trascritto a Messina in data
04/06/2003 ai nn. 15541/12525

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione locale commerciale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Messina (Messina)
frazione c.da Granatari Via Nazionale.

Il locale è un locale commerciale di circa 21 metri quadri, non sono disponibili informazioni sulla
qualità interna dei locali in quanto dovranno essere effettuati consistenti lavori per il ripristino
degli impianti elettrici, degli impianti idrici, delle murature e opere di demolizione. L'accesso al
locale è garantito dal terreno compreso tra il locale stesso e la strada statale. posto al piano T
sviluppa una superficie complessiva di circa mq 21.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 44 mappale 404 subalterno 5,
categoria C/1, classe 5, composto da vani 21, posto al piano 1, - rendita: 355,74.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: da
ristrutturare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili
ricavato dai dati pubblicati dall'OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare) per locali
commerciali, ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto
tramite indagini di mercato.

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI (min 970€/mq - max
1450€/mq) si ritiene di dover utilizzare il valore massimo in quanto si tratta di un'area
sufficientemente urbanizzata.

Si considera inoltre un deprezzamento per vetustà pari al 5% in quanto trattasi di edificio
realizzato da più di 15 anni, quindi $1450€/mq - 72,5\% = 1377,5€/mq$. Per quanto riguarda
il valore ottenuto dalle indagini di mercato effettuate, anche questo deprezzato del 5% per
vetustà è 1567,5€/mq.

Il valore unitario da applicare alle superfici coperte è quindi pari alla media tra i due
valori ottenuti $(1377,5€/mq + 1567,5 €/mq)/2 = 1472,5 €/mq$.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia Immobiliare di Messina.

8.3. Valutazione corpi

A. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	21,00	€ 1.472,50	€ 30.922,50
- Valore corpo:			€ 30.922,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 30.922,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 30.922,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale commerciale	21	€ 30.922,50	€ 30.922,50

8.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Rifacimento impianto elettrico	€ 1.500,00
- Riduzione monetaria: Quota parte realizzazione muro divisorio con subalterno 4 compreso di finiture	€ 1.000,00
- Riduzione monetaria: Realizzazione di bagno, comprese murature, impianto idrico, scarichi, sanitari e finiture.	€ 4.000,00
- Riduzione monetaria: Demolizione di copertura su terreno non di proprietà [REDACTED] erposto tra il sub 5 e la S.S 113 e ripristino parete e cancello di ingresso	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
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:

€ 16.284,13

Relazione lotto 001 creata in data 15/05/2014
Codice documento: E080-13-000189-001



Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Ing. Valentino Catanese

Relazione di stima
Foglio 44 - Part. 404 – Sub.4

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
AMAM
contro

N. Gen. Rep. **000189/13**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Valentino Catanese
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3127
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1930
C.F. [REDACTED]

con studio in Messina (Messina) Via Natoli 20
telefono: 3383390710
cellulare: 3383390710

email: valentino.catanese@ordineingegnerimessina.it

**Beni in Messina (Messina) Via Nazionale
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Messina (Messina) frazione c.da Granatari Via Nazionale.

Composto da Il locale è un locale commerciale di circa 28 metri quadri, non sono disponibili informazioni sulla qualità interna dei locali in quanto dovranno essere effettuati consistenti lavori per il ripristino degli impianti elettrici, degli impianti idrici, delle murature e opere di demolizione. L'accesso al locale è garantito dal terreno compreso tra il locale stesso e la strada statale. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] o 44 mappale 404 subalterno 4, categoria C/1, classe 4, composto da vani 28, posto al piano T, - rendita: 474,31.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: ospedali (buono).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione secondaria residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Laghi di Ganzirri.
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **MONTEPASCHI SE.RL.T.**, contr [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Messina in data 24/03/2006 ai nn. 12888/4534

importo ipoteca: 66.340,34

importo capitale: 33.170,17

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

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:	€ 0,00
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:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 29/05/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Mariagrazia Minutoli in data 29/05/2003 trascritto a Messina in data 04/06/2003 ai nn. 15541/12525

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **deposito commerciale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Messina (Messina) frazione c.da Granatari Via Nazionale.

Il locale è un locale commerciale di circa 28 metri quadri, non sono disponibili informazioni sulla qualità interna dei locali in quanto dovranno essere effettuati consistenti lavori per il ripristino degli impianti elettrici, degli impianti idrici, delle murature e opere di demolizione. L'accesso al locale è garantito dal terreno compreso tra il locale stesso e la strada statale, posto al piano T sviluppa una superficie complessiva di circa mq 28

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 44 mappale 404 subalterno 4, categoria C/1, classe 4, composto da vani mq 28, posto al piano T, - rendita: 474,31.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
	Sup. reale lorda	28,00		28,00

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: da ristrutturare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima utilizzato è dato dalla media tra il valore di mercato di edifici simili ricavato dai dati pubblicati dall'OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare) per locali commerciali, ed il valore di mercato di strutture con uguali caratteristiche ottenuto tramite indagini di mercato.

Per quanto riguarda il valore di mercato ricavato dai dati OMI (min 970€/mq - max 1450€/mq) si ritiene di dover utilizzare il valore massimo in quanto si tratta di un'area sufficientemente urbanizzata.

Si considera inoltre un deprezzamento per vetustà pari al 5% in quanto trattasi di edificio realizzato da più di 15 anni, quindi $1450€/mq - 72,5\% = 1377,5€/mq$. Per quanto riguarda il valore ottenuto dalle indagini di mercato effettuate, anche questo deprezzato del 5% per vetustà è $1567,5€/mq$.

Il valore unitario da applicare alle superfici coperte è quindi pari alla media tra i due valori ottenuti $(1377,5€/mq + 1567,5 €/mq)/2 = 1472,5 €/mq$.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia Immobiliare di Messina.

8.3. Valutazione corpi

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Ing. Valentino Catanese

B. deposito commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	28,00	€ 1.472,50	€ 41.230,00
- Valore corpo:			€ 41.230,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 41.230,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 41.230,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	deposito commerciale	0	€ 41.230,00	€ 41.230,00

8.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 6.184,50
- Riduzione monetaria: Rifacimento impianto elettrico	€ 1.500,00
- Riduzione monetaria: Quota parte realizzazione muro divisorio con subalterno 5 e ripristino zona d'angolo al confine con sub 3	€ 1.500,00
- Riduzione monetaria: Realizzazione di bagno, comprese murature, impianto idrico, scarichi, sanitari e finiture	€ 4.000,00
- Riduzione monetaria: Demolizione di copertura su terreno non di proprietà Siaja interposto tra il sub 4 e la S.S 113 e ripristino parete e cancello di ingresso	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
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:

€ 25.545,50

Relazione lotto 002 creata in data 15/05/2014
Codice documento: E080-13-000189-002



Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Ing. Valentino Catanese