

**Ing. Domenico BUCCA**



**Studio Tecnico di Ingegneria**

Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inqpec.eu](mailto:domenico.bucca@inqpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**II Sezione Civile**  
*Provincia di Messina*

**G.E. Dott. Daniele Carlo MADIA**

Provvedimento n° 43/2020 R.G.Es.

Creditore Procedente: KEMON SPA

Debitore principale: [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Perito Tecnico

*Ing. Domenico BUCCA*





Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- A. PREMESSA
- B. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
- C. RELAZIONE TECNICA

## ALLEGATI ALLA CTU

- 1) Copia comunicazione PEC inizio operazioni peritali al difensore del Creditore Procedente Avv. **[REDACTED]**, al legale rappresentante della BANCA MPS, al legale rappresentante della RISCOSSIONE SICILIA e raccomandata A/R al Debitore **[REDACTED]**;
- 2) Copia comunicazione PEC differimento inizio operazioni peritali al difensore del Creditore Procedente Avv. **[REDACTED]**, al legale rappresentante della BANCA MPS, al legale rappresentante della RISCOSSIONE SICILIA e raccomandata A/R al Debitore **[REDACTED]** ppe;
- 3) Verbali di sopralluogo CTU;
- 4) EDM Catastale Immobili **[REDACTED]**;
- 5) Visure catastali storiche;
- 6) Visure planimetriche catastali;
- 7) Documentazione fotografica immobili debitore;
- 8) Certificazione Notarile Ipotecatale 01 Luglio 2020 del Notaio Massimiliano **[REDACTED]** in **[REDACTED]** (PG);
- 9) Copia Nota trascrizione ipotecaria RG 10535 del 25-05-2020;
- 10) Visure Ipotecatale 2021 immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
- 11) Istanza accesso atti CTU Comune di Venetico (ME);
- 12) Istanza accesso atti CTU Comune di Torregrotta (ME);
- 13) Documenti tecnici urbanistici immobile Via XXI Ottobre n532 Torregrotta (ME);
- 14) Copia nota Ufficio Tecnico del Comune di Venetico (ME) attestante il mancato ritrovamento in archivio di documentazione tecnica immobile di Via Caio Duilio n. 3;
- 15) Copia APE (Attestato Prestazione Energetica) immobili residenziali oggetto di esecuzione;
- 16) Copia PEC Richiesta del CTU Info GC ME Immobile Comune di Torregrotta 08-02-2021;
- 17) Copia PEC Nota di risposta Genio Civile Messina al CTU circa l'immobile del Comune di Torregrotta 02-03-2021;
- 18) Copia attestazione PEC ed Raccomandata A/R invio Bozza CTU alle parti in causa.



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inqpec.eu](mailto:domenico.bucca@inqpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

## A. PREMESSA

Su richiesta dell'avv.to [REDACTED] nella qualità di procuratore della [REDACTED] S.P.A., veniva avviata procedura d'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Messina nei confronti di [REDACTED]. Con ordinanza del 07 OTTOBRE 2020, Il G.E. Dott. Daniele Carlo MADIA nominava quale stimatore il sottoscritto **Ing. DOMENICO BUCCA**, assegnandomi l'incarico di procedere alla stima di beni pignorati.

Alla data del **13 OTTOBRE 2020**, il sottoscritto si apprestava ad accettare l'incarico di perito ed effettuando il giuramento di rito a mezzo istanza telematica depositata telematicamente nel fascicolo telematico del Tribunale di Messina.

Detto questo, dall'analisi della documentazione ipocatastale in atti (cfr. *Copia nota di trascrizione Allegato 09*) e Notarile (cfr. *Copia certificazione notarile Allegato 08*) il compendio del pignoramento comprende i seguenti cespiti:

- 1) Appartamento residenziale di tipo economico ricadente in Venetico (ME), Via Caio Duilio n.3, distinto in catasto al foglio di mappa 2 del Comune di Venetico (cfr. *Estratto di Mappa – Allegato 04*), particella 568, sub 2 (cfr. *Visura Catastale e Planimetrica - Allegato 05 ed Allegato 06*);
- 2) Appartamento residenziale di tipo economico ricadente in Torregrotta (ME), Via XXI Ottobre n. 532, distinto in catasto al foglio di mappa 3 del Comune di Torregrotta (cfr. *Estratto di Mappa – Allegato 04*), particella 2476, sub 2 (cfr. *Visura Catastale e Planimetrica - Allegato 05 ed Allegato 06*).

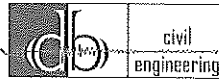
## B. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

### Operazioni Preliminari.

Il sottoscritto eseguiva le seguenti operazioni preliminari:

- Esaminava la documentazione in atti, fascicolo d'ufficio e produzione della parte procedente e debitrice;
- Acquisiva telematicamente presso lo sportello telematico dell'Ufficio del Territorio della Provincia di Messina, visure storiche per immobile (cfr. *Visure catastali Allegato 05*), le

Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).  
Mobile: +393476518934



e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

planimetrie catastali dei beni pignorati (cfr. *Visure Planimetriche catastali - Allegato 06*);

- Mediante accesso telematico, in data 01 Febbraio 2021 effettuava visura ipocatastale dei beni oggetto di esecuzione (cfr. *Visure ipocatastali Allegato 10*).

## N. 2 SOPRALLUOGHI:

- **PRIMO SOPRALLUOGO DEL 11 NOVEMBRE 2020** alle ore **15,00** e seguenti sui luoghi siti nel Comune di Venetico (ME).

Alla data del 11 NOVEMBRE 2020 lo scrivente CTU fissava l'inizio delle operazioni per le ore **15,00** sui luoghi ove risultano ubicati gli immobili pignorati oggetto di stima.

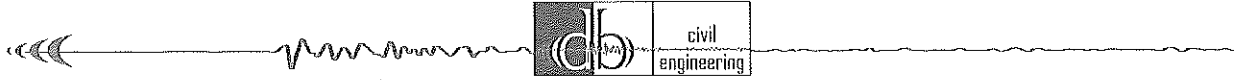
Di quanto sopra citato lo scrivente forniva avviso ai signori:

1. Avv.to [REDACTED], per la parte creditrice procedente, PEC inviata all'indirizzo [katia.cristini@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.cristini@avvocatiperugiapec.it) alle ore 18:12 del 29 Ottobre 2020, nonché agli altri creditori iscritti **RISCOSSIONE SICILIA SPA** con PEC [direzione generale@pec.riscossionesicilia.it](mailto:direzione generale@pec.riscossionesicilia.it) (già *Serit Sicilia SPA*) ed alla **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** con PEC [segr.gen@postacert.gruppo.mps.it](mailto:segr.gen@postacert.gruppo.mps.it) (cfr. *Copia PEC Comunicazione inizio CTU ai Creditori - Allegato 01*);
2. [REDACTED] debitore esecutato, residente in Venetico (ME), Via Caio DUILIO n. 3, con raccomandata A/R inviata all'indirizzo di residenza sopra indicato, spedita in data 29 Ottobre 2020 (cfr. *Copia Raccomandata A/R Comunicazione inizio CTU al Debitore - Allegato 01*).

Nelle comunicazioni il sottoscritto comunicava al debitore di consentire l'accesso agli immobili pignorati affinché potessi espletare il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice.

Preliminarmente, il sottoscritto CTU fa rilevare, che alla data del sopralluogo, la comunicazione raccomandata inviata dallo scrivente al debitore risultava ancora in giacenza presso l'ufficio postale (SICILIAPOST di Milazzo srls). Detto ciò, nel giorno e nell'ora stabilita presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Venetico, lo scrivente tentava l'accesso all'appartamento, suonando al citofono dello stesso al fine di appurare la presenza del Sig. [REDACTED] all'interno della propria abitazione.

Al secondo tentativo, al portone si presentava la Sig.ra [REDACTED] di Venetico



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnica@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnica@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

(ME) la quale riferiva al sottoscritto che il Sig. [REDACTED] non risultava presente in casa in quanto a lavoro.

La stessa, su richiesta del CTU, si apprestava a contattare telefonicamente il Sig. [REDACTED] e successivamente passare la chiamata allo scrivente.

Dagli intercorsi telefonici, il debitore riferiva al CTU che purtroppo alla data del sopralluogo non aveva potuto ritirare la raccomandata e che pertanto non gli era possibile recarsi presso l'abitazione per consentire l'espletamento del mandato del CTU. Lo stesso Sig. [REDACTED], chiedeva pertanto allo scrivente di rinviare le odierne operazioni peritali ad altra data, compatibilmente agli impegni del CTU al fine di far periziare gli immobili oggetto di perizia.

Dopo aver effettuato scatti fotografici all'esterno dell'immobile (cfr. Documentazione fotografica CTU – Allegato 07), il sottoscritto Ing. Domenico BUCCA consegnava brevi manu alla Sig.ra [REDACTED], quale donna delle pulizie dell'immobile, copia fotostatica della comunicazione inizio operazioni peritali inviata dal CTU a mezzo raccomandata A/R, la quale avrebbe provveduto a consegnarla direttamente al Sig. [REDACTED] (cfr. foto n. 04, 05 e 06 Documentazione fotografica CTU – Allegato 07).

Alle ore 15:25, dopo aver riletto il verbale di sopralluogo e preso appunti su fogli separati, il CTU nel riservarsi di comunicare alle parti in causa la nuova data di inizio operazioni peritali, chiudeva le odierne indagini peritali (cfr. Verbale di sopralluogo del 11-11-2020 – Allegato 03).

➤ **SECONDO SOPRALLUOGO DEL 23 NOVEMBRE 2020** alle ore **15,00 e seguenti** sui luoghi siti preliminarmente nel Comune di Venetico (ME) e successivamente nel Comune di Torregrotta (ME).

Alla data del 23 NOVEMBRE 2020 lo scrivente CTU fissava la nuova data dell'inizio delle operazioni per le ore **15,00** sui luoghi ove risultano ubicati gli immobili pignorati oggetto di stima.

Di quanto sopra citato lo scrivente forniva avviso ai signori:

3. Avv.to [REDACTED] per la parte creditrice procedente, PEC inviata all'indirizzo [\[REDACTED\]@avvocatiperugiapec.it](mailto:[REDACTED]@avvocatiperugiapec.it) alle ore 14:16 del 12 Novembre 2020, nonché agli altri



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

creditori iscritti RISCOSSIONE SICILIA SPA con PEC

[dirazionegenerale@p\[REDACTED\].it](mailto:dirazionegenerale@p[REDACTED].it) (già Serit Sicilia SPA) ed alla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con PEC [segr.gen@post\[REDACTED\].it](mailto:segr.gen@post[REDACTED].it) (cfr. Copia PEC Comunicazione inizio CTU ai Creditori - Allegato 01);

4. [REDACTED] debitore esecutato, residente in Venetico (ME), Via Caio DUILIO n. 3, con raccomandata A/R inviata all'indirizzo di residenza sopra indicato, spedita in data 12 Novembre 2020 (cfr. Copia Raccomandata A/R Comunicazione inizio CTU al Debitore - Allegato 01).

Nelle comunicazioni il sottoscritto comunicava al debitore di consentire l'accesso agli immobili pignorati affinché potessi espletare il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice.

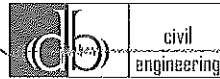
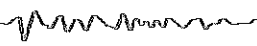
Preliminarmente, il sottoscritto CTU fa rilevare nuovamente, che alla data del sopralluogo, la comunicazione raccomandata inviata dallo scrivente al debitore risultava nuovamente ancora in giacenza presso l'ufficio postale (POSTE Italiane di Venetico).

Detto ciò, nel giorno e nell'ora stabilita presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Venetico, lo scrivente tentava l'accesso all'appartamento, suonando al citofono dello stesso al fine di appurare la presenza del Sig. [REDACTED] all'interno della propria abitazione.

Appurando ciò, il sottoscritto CTU provvedeva a contattare telefonicamente lo stesso debitore Sig. [REDACTED], il quale scusandosi dell'impossibilità di non aver potuto ritirare la raccomandata spedita in data 12 NOVEMBRE 2020, confermava la sua presenza presso l'immobile di residenza ubicato nel Comune di Venetico (ME), al fine di consentire allo scrivente la possibilità di espletare il mandato affidato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo MADIA.

Alle ore 15:00 e seguenti del 23 NOVEMBRE 2020, il CTU recandosi presso l'immobile di Via Caio Duilio n.3 del Comune di Venetico, appurava la presenza del debitore Sig. [REDACTED] il quale consentiva al CTU l'accesso al proprio immobile.

Preliminarmente, il sottoscritto chiedeva al debitore informazioni tecniche sull'immobile



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inpec.eu](mailto:domenico.bucca@inpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

oggetto di stima. A tal proposito il Sig. [REDACTED] riferiva al CTU che l'immobile risultava privo di impianti termici di riscaldamento; risultava solo presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria nel locale WC.

A seguito di ciò, lo scrivente effettuava ampio repertorio fotografico scatti fotografici esterni ed interni dell'immobile (cfr. *Documentazione fotografica CTU – Allegato 07*), nonché rilievi tecnici dello stesso. Dopo aver effettuato i rilievi tecnici del caso, il CTU ed il debitore Sig. [REDACTED] si recavano presso l'altro immobile oggetto di stima ubicato nel Comune di Torregrotta (ME) Via XXI Ottobre n. 532 e facente parte del condominio denominato "Complesso Arcobaleno", al fine di effettuare indagini peritali sullo stesso. Giunto presso il suddetto immobile, il sottoscritto Ing. Domenico BUCCA si apprestava a chiedere informazioni tecniche sull'immobile oggetto di perizia. A tal proposito, il debitore Sig. [REDACTED] riferiva allo scrivente che l'immobile di Torregrotta, seppur di proprietà dello stesso, risultava residenza abitativa dei propri genitori Sig. [REDACTED] e famiglia, presente al momento del sopralluogo peritale. Successivamente, lo stesso debitore faceva rilevare al CTU le problematiche esistenti sull'immobile de quo e in particolare la mancanza della certificazione di abitabilità dovuto a problemi di natura "strutturale" riguardante la scala esterna di accesso dell'immobile (lato retrostante), che dal piano sotto strada (piano cantinato) conduce al piano terra (abitazione). Nello specifico, riferiva che la scala risultava priva di autorizzazione del Genio Civile di Messina. A seguito di ciò, lo scrivente effettuava ampio repertorio fotografico scatti fotografici esterni ed interni dell'immobile (cfr. *Documentazione fotografica CTU – Allegato 07*), nonché rilievi tecnici dello stesso. A tal proposito, il CTU rilevava preliminarmente all'interno del piano cantinato la presenza di un mini appartamento completamente arredato dal Sig. [REDACTED] (padre del debitore). Terminati i rilievi al piano cantinato, il CTU si recava col debitore all'interno del piano terra (primo f.t.) attraverso la scala esterna che collega la cantina alla villetta, effettuando scatti fotografici e tecnici dell'immobile. Rilevava preliminarmente la presenza di una chiusura in alluminio e vetri del balcone, realizzata dal debitore in assenza di autorizzazione urbanistica (come dallo stesso riferitomi). Successivamente

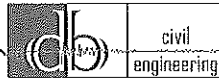


Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



si recava all'interno la presenza di ammaloramenti da umidità sulle pareti perimetrali (lato ingresso principale). A seguire, il CTU si recava al piano primo sottotetto (secondo f.t.) effettuando ampio repertorio fotografico scatti fotografici rilevando anche in questo caso alcuni fenomeni di umidità in alcune zone del soffitto. Terminati i rilievi del caso, il CTU chiedeva al debitore ulteriori informazioni riguardante l'immobile. A seguito di ciò, il Sig. ██████████ riferiva che l'intero immobile, ad esclusione del locale cantina (oggi miniappartamento) risultava servito da impianto di riscaldamento con caldaia, utile altresì per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risultava altresì soggetto al pagamento di quote condominiali. Dopo aver riletto il verbale di sopralluogo e preso appunti su fogli separati, il CTU nel riservarsi di comunicare di ritornare sui luoghi per ulteriori rilievi ove necessario previo avviso delle parti, chiudeva le odierne indagini peritali (cfr. *Verbale di sopralluogo del 23-11-2020 – Allegato 03*).

#### ULTERIORE ATTIVITA'.

- In data 29 OTTOBRE 2020, il CTU mediante PEC chiedeva all'ufficio tecnico preposto del Comune di Venetico (cfr. *Istanza accesso atti CTU Comune di Venetico (ME) – Allegato 11*) e del Comune di Torregrotta (cfr. *Istanza accesso atti CTU Comune di Torregrotta (ME) – Allegato 12*) di avere accesso e ricevere copia della documentazione tecnica - amministrativa, nonché informazioni ai fini dell'agibilità relativamente ai beni oggetto di esecuzione;
- In data 08 FEBBRAIO 2021, il CTU mediante PEC chiedeva all'Ufficio del Genio Civile di Messina informazioni circa lo stato attuale tecnico-amministrativo della scala esterna presente presso l'immobile ubicato nel Comune di Torregrotta (cfr. *Copia PEC Richiesta del CTU Info Genio Civile di Messina Immobile Comune di Torregrotta 08-02-2021 – Allegato 16*);
- In data 02 MARZO 2021, il CTU riceve PEC con allegato Nota di risposta circa lo stato attuale della pratica oggetto di richiesta informazioni (cfr. *Copia PEC Nota di risposta Genio Civile Messina al CTU circa l'immobile del Comune di Torregrotta 02-03-2021 – Allegato 17*).





Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiatecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiatecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@inqpec.eu](mailto:domenico.bucca@inqpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

## C. RELAZIONE TECNICA

# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a VENETICO Via Caio Duilio 3, della superficie commerciale di 111,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (C. [redacted]) a favore dell'usufruttuario P. [redacted] e P. [redacted]

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona residenziale del Comune di Venetico (ME). Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da un tessuto edilizio con edificazione "lineare". L'immobile de quo si trova abbastanza vicino al centro del paese a vocazione prevalentemente "turistico/balneare".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 568 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 167,59 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Duilio n.1, piano: 1-2, intestato a P. [redacted] (1/2 usufruttuaria), P. [redacted] (1/1 nuda proprietà) e P. [redacted] (1/2 usufruttuario).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1965.

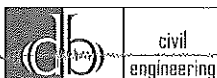
### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.379,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.379,06
Data della valutazione:	05/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da P. [redacted] (debitore) in qualità di proprietario.

Dalla ispezione catastale, allo stato attuale il debitore Sig. [redacted] risulta proprietario nella "nuda proprietà" per la quota di 1/1



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).  
Mobile: +393476518934

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In merito alle formalità e gravami vedi ispezioni ipotecarie (cfr. *Allegato 10 - Visure Ipotecastiche 2021 immobili PULEO*)

##### 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 DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca **legale**, iscritta il 11/12/2014 ai nn. 30996, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA;
- Ipoteca **giudiziale**, iscritta il 17/09/2020 ai nn. 21549, a favore di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 262/2020, derivante da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Pignoramento, trascritto il 21/05/2020 ai nn. 10535, a favore di [REDACTED] SPA, contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI MESSINA

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

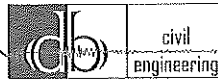
L'immobile de quo risulta pervenuto al debitore con atto di donazione rogato in Notar DI BELLA MARIO in Milazzo (ME) il 30/05/2011 in atti dal 07/06/2011 Rep. 34902. L'immobile risultava di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] (oggi usufruttuaria per la quota di 1/2) e [REDACTED] (oggi usufruttuario per la quota di 1/2).

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (debitore) per la quota di 1/1 (nuda proprietà), in forza di Atto di donazione, con atto stipulato il 30/05/2011, trascritto il 07/06/2011 a Messina ai nn. 34902.

Il titolo è riferito solamente a Debitore [REDACTED]

Nuda proprietà derivante da atto di donazione



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**NB: Mancanza di documentazione tecnico/amministrativa presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Venetico (cfr. PEC Comune di Venetico mancato ritrovamento DOC - Allegato 14).**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera N. 45 del 31/07/2017, l'immobile ricade in zona B2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NB: Mancanza di documentazione tecnico/amministrativa presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Venetico (cfr. PEC Comune di Venetico mancato ritrovamento DOC - Allegato 14).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di documentazione tecnico/amministrativa presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Venetico (cfr. PEC Comune di Venetico mancato ritrovamento DOC - Allegato 14).

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## BENI IN VENETICO VIA CAIO DUILIO 3

### APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a VENETICO Via Caio Duilio 3, della superficie commerciale di 111,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (C. [redacted]) a favore dell'usufruttuario [redacted] e [redacted]

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona residenziale del Comune di Venetico (ME). Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da un tessuto edilizio con edificazione "lineare". L'immobile de quo si trova abbastanza vicino al centro del paese a vocazione prevalentemente "turistico/balneare".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 568 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 167,59 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Duilio n.1, piano: 1-2, intestato a [redacted] (1/2 usufruttuaria), [redacted] (1/1 nuda proprietà) e [redacted] (1/2 usufruttuario).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt circa  
autostrada distante 6,0 Km circa

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Serramenti realizzati in legno  
*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica  
*infissi interni:* Porte realizzati in legno tamburato  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	111,00	x	100 %	=	111,00
<b>Totale:</b>	<b>111,00</b>				<b>111,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

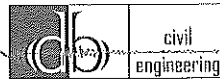
##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista Immobiliare

Descrizione: Casa semi indipendente



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Indirizzo: Via Nazionale Venetico

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 756,41 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare IT

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Nazionale Venetico

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 685,19 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Indirizzo: Venetico

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.360,00 pari a 760,00 Euro/mq

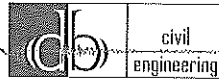
Valore CTU: 83.250,00 pari a: 750,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale. Il metodo di stima sintetico utilizzato, mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità. La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta), attribuendo il coefficiente di pertinenza di 0,25 per il balconi e terrazze dell'appartamento. Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc.... Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €/mq 750,00 (Eurosettecentocinquanta/00).



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).  
 Mobile: +393476518934  
 e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)  
 Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $111,00 \times 750,00 = 83.250,00$

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	-12.487,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.762,50**  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.379,06**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

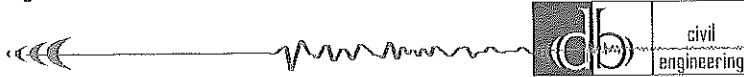
Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale. Il metodo di stima sintetico utilizzato, mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità. La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta), attribuendo il coefficiente di pertinenza di 0,25 per il balconi e terrazze dell'appartamento. Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc.... Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €/mq 750,00 (Eurosettecentocinquanta/00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio tecnico di Venetico, agenzie: Venetico, Torregrotta e Messina.

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,00	0,00	70.762,50	58.379,06



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

70.762,50 € 58.379,06 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 58.379,06

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 58.379,06

## TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2020 LOTTO 2

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**B** villetta a schiera centrale a TORREGROTTA Via Ventuno Ottobre 532, della superficie commerciale di 157,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona residenziale del Comune di Torregrotta (ME). Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da un tessuto edilizio con edificazione "lineare". L'immobile de quo si trova vicino al centro del paese a vocazione prevalentemente "turistico/balneare".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

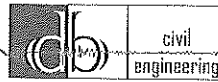
- foglio 3 particella 2476 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via Ventuno Ottobre 532, piano: S1-T-1, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**C** cantina. Il valore della cantina viene computato a mezzo coefficiente correttivo (0,25) nel valore complessivo dell'immobile

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Consistenza commerciale complessiva accessori:	157,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.637,50
Data della valutazione:	€. 119.637,50
	05/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Genitori del debitore senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo peritale del 23 Novembre 2020, l'immobile oggetto di stima risultava residenza abitativa dei genitori del debitore Sig. [redacted] e moglie.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In merito alle formalità e gravami vedi ispezioni ipotecarie (cfr. Allegato 10 - Visure Ipotecali 2021 immobili PULEO)

#### 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva, iscritta il 29/06/2010 ai nn. 20960, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, contro **D. [redacted] G. [redacted]**, derivante da IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENTI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73;
- Ipoteca legale attiva, iscritta il 11/12/2014 ai nn. 30996, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA, contro **D. [redacted] G. [redacted]**, derivante da IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE;
- Ipoteca legale attiva, iscritta il 11/12/2018 ai nn. 29805, a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., contro **D. [redacted] G. [redacted]**, derivante da IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE;
- Ipoteca legale attiva, iscritta il 21/05/2020 ai nn. 10535, a favore di **[redacted] SPA**, contro **D. [redacted] G. [redacted]**, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 17/09/2020 ai nn. 21549, a favore di TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 262/202, contro **[redacted]**, derivante da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*





Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail: studiotech@ingegneredomenicobucca.it - PEC: domenico.bucca@ingep.it - Sito WEB: www.ingegneredomenicobucca.it

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Puleo Giuseppe per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/02/2006), con atto stipulato il 21/02/2006 a firma di Notaio DI BELLA MARIO ai nn. 29983 di repertorio, trascritto il 24/02/2006 a Messina ai nn. 4378/8202.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

DI. GIO. COSTRUZIONI s.r.l., in forza di Atto di compravendita (dal 07/11/2000 fino al 21/02/2006), con atto stipulato il 07/11/2000 a firma di Notaio DI BELLA MARIO ai nn. 11729 di repertorio, trascritto il 24/11/2000 a Messina ai nn. 22042/26365

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione edilizia N. 2078/2002, intestata a DI. Gio. Costruzioni s.r.l., rilasciata il 25/03/2002 con il n. prot. 17727/00 - 7812/01 di protocollo.
  - Concessione edilizia N. 2232/2006, intestata a Di. Gio. Costruzioni s.r.l., rilasciata il 07/06/2006 con il n. prot. 20292/05 di protocollo. Abitabilità non ancora rilasciata.
- NB: Il mancato rilascio dell'Abitabilità riguarda il CORPO C

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

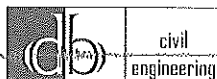
PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 26 del 26 Luglio 2017. D.D.R. n. 31 del 16 Marzo 2020

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione scala esterna in assenza di autorizzazione da parte del Genio Civile di Messina. La scala è stata realizzata in assenza di autorizzazione da parte del Genio Civile di Messina e pertanto necessita la regolarizzazione mediante progettazione strutturale come per legge, la cui spesa oggi risulta non contabilizzabile in quanto l'immobile risulta facente parte di un complesso immobiliare denominato CORPO C.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di chiusura in alluminio e vetri balcone piano terra lato OVEST (attiguo scala esterna).



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e spese per disbrigo pratica C.I.L.A. (a corpo): €2.000,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

### BENI IN TORREGROTTA VIA VENTUNO OTTOBRE 532

### VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

### DI CUI AL PUNTO B

Villetta a schiera centrale a TORREGROTTA Via Ventuno Ottobre 532, della superficie commerciale di 157,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Giuseppe Puleo).

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona residenziale del Comune di Torregrotta (ME). Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da un tessuto edilizio con edificazione "lineare". L'immobile de quo si trova vicino al centro del paese a vocazione prevalentemente "turistico/balneare".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2476 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via Ventuno Ottobre 532, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 2,0 Km circa  
autostrada distante 11,0 Km circa

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: Carrabile realizzato in ferro  
*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio  
*infissi interni*: Porte interne realizzati in Legno  
*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica  
*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in ferro





Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Villetta bifamiliare con cantina di pertinenza	157,00	x	100 %	=	157,00
<b>Totale:</b>	<b>157,00</b>				<b>157,00</b>

#### ACCESSORI:

**cantina.** Il valore della cantina viene computato a mezzo coefficiente correttivo (0,25) nel valore complessivo dell'immobile

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2021

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via XXI Ottobre, Torregrotta (ME)

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 166.000,00 pari a 948,57 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2021

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: VIA XXI OTTOBRE, Torregrotta (ME)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.318,18 Euro/mq

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@inqpec.eu](mailto:domenico.bucca@inqpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale. Il metodo di stima sintetico utilizzato, mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità. La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta), attribuendo il coefficiente di pertinenza di 0,25 per i balconi dell'appartamento e 0,25 per la cantina. Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc.... Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €/mq 1.050,00 (Euromillecinquanta/00).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,00	x	1.050,00	=	<b>164.850,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.050,00	=	<b>0,00</b>
					<b>164.850,00</b>

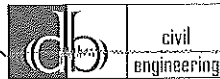
## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione valore di mercato per assenza abitabilità dovuto a problemi strutturali scala esterna. Cfr. note del Genio Civile (cfr. DOC Tecnici Comune di Torregrotta - Allegato 13) e PEC CTU-Genio Civile (cfr. Allegati CTU 15 e 16)	-16.485,00
Spese per regolarizzazione chiusura esterna a veranda prossima a scala esterna immobile	-2.000,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	-24.727,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 121.637,50</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 121.637,50</b>





Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).  
Mobile: +393476518934

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, si precisa, che ai fini della stima del prezzo unitario da applicare, il CTU ha preferito evitare l'utilizzo di dati desunti da rogiti notarili, in quanto spesso tali dati appaiono non veritieri per motivi di cautela fiscale. Il metodo di stima sintetico utilizzato, mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, mediante l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro ed un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità. La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà, inglobando le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi. Per la stima si è tenuto altresì conto delle fluttuazioni negli ultimi anni del mercato immobiliare (non positivi) e definendo così quegli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento. Inoltre, per la stima del compendio oggetto di perizia, si è tenuto assunto come parametro il prezzo a mq di superficie lorda residenziale (coperta), attribuendo il coefficiente di pertinenza di 0,25 per i balconi dell'appartamento e 0,25 per la cantina. Nel presente metodo valutativo si prende in esame altresì la zona di ubicazione dell'immobile, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, che sia stato realizzato in normali contrattazioni di compravendita, ecc.... Questa indagine ha inoltre fornito, per costruzioni ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di età e stato di manutenzione simile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, un valore unitario al metro quadro pari ad €/mq 1.050,00 (Euromillecinquanta/00).

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	villetta a schiera centrale	157,00	0,00	121.637,50	121.637,50
				<b>121.637,50 €</b>	<b>121.637,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 119.637,50

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 119.637,50



Via Giacomo Macri, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) – PEC: [domenico.bucca@inapec.eu](mailto:domenico.bucca@inapec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

Detto de quo, il compendio pignorato è costituito da:

A) Abitazione residenziale di tipo economico ricadente nel Comune di Venetico (ME), Via Caio Duilio 532, distinto in catasto al foglio di mappa 2 del Comune di Venetico (cfr. Estratto di Mappa – Allegato 04), particella 568, sub 2 (cfr. Visura Catastale e Planimetrica - Allegato 05 ed Allegato 06).

Valore complessivo di stima lotto 001: € 83.250,00;

Valore a base d'asta del lotto 001 (in quota e diritto al netto delle decurtazioni): € 58.379,06.

B) Villetta residenziale ricadente in Torregrotta (ME), Via XXI Ottobre n. 532, distinto in catasto al foglio di mappa 3 del Comune di Torregrotta (cfr. Estratto di Mappa – Allegato 04), particella 2476, sub 2 (cfr. Visura Catastale e Planimetrica - Allegato 05 ed Allegato 06).

L'importo complessivo relativamente al debitore Sig. ██████████ derivante dalla stima dai beni oggetto di esecuzione è risultato essere pari:

a) Valore complessivo di stima lotto 002: € 168.850,00 (escluse tutte le detrazioni previste per legge e quelle necessarie per la vendita);

b) Valore a base d'asta del lotto 002 (al netto delle decurtazioni): € 119.637,50.

Si allegano altresì copia di APE (Attestato Prestazione Energetica) redatto dal sottoscritto per gli immobili oggetto di perizia e necessari per la eventuale vendita degli stessi (cfr. Copia APE Appartamento residenziale – Allegato 15).

**Si comunica infine all'Ill.mo Sig. Giudice, che alla data odierna non sono stati prodotti rilievi alla Bozza di Consulenza Tecnica, inviata alle parti in causa a mezzo PEC ed a mezzo raccomandata A/R del 05 Marzo 2021.**

Si fa rilevare infine, che alla data odierna, la raccomandata inoltrata al debitore Sig.

██████████ con la Bozza di consulenza tecnica d'ufficio ed i relativi allegati,

risulta ancora avviso di giacenza dal 10/03/2021 presso l'ufficio SICILIA POST

MILAZZO SRLS (cfr. Copia attestazione PEC ed Raccomandata A/R invio Bozza CTU



Ing. Domenico Bucca

Studio Tecnico di Ingegneria



Via Giacomo Macrì, 10 - 98123 Messina (Me).

Mobile: +393476518934

e-mail [studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it](mailto:studiotecnico@ingegneredomenicobucca.it) - PEC: [domenico.bucca@ingpec.eu](mailto:domenico.bucca@ingpec.eu); Sito WEB: [www.ingegneredomenicobucca.it](http://www.ingegneredomenicobucca.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina n. 1999

*alle parti in causa – Allegato 18).*

Messina, lì 09/04/2021

Il Perito Tecnico  
Ing. Domenico BUCCA

