

procedura esecutiva nr. 75/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Gardant Liberty Servicing s.p.a.

Contro

N. Gen. Rep. nr. 75/2023

Giudice dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Allegati digitali:

- All. 1 : verbale di sopralluogo delle operazioni peritali
- All. 2: documentazione fotografica
- All. 3 : documentazione catastale
- All. 4 : banca dati delle quotazioni immobiliari
- All. 5 : Attestato di Prestazione Energetica



Lotto 1
Immobile nel comune di Messina
Foglio 133 part. 348 sub. 6
Via I Traversa - piano T -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Immobile ubicato nel comune di Messina, via I Traversa, piano terra/rialzato. Costruiti alla fine degli anni '30, dall'ufficio del Genio Civile. L'immobile è sito nella palazzina D , scala B , piano terra, sebbene l'appartamento si raggiunge tramite una rampa di scale condominiali. E' costituito da una cucina , bagno , pranzo soggiorno e camera da letto, oltre ad un terrazzo a livello.
 Lo stato dell'immobile è discreto, sebbene siano necessari interventi di manutenzione ordinaria e non necessaria considerata l'epoca di costruzione.
 Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti, l'acqua calda dei bagni è garantita da uno scaldino elettrico.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Messina foglio 133 part. 348 sub. 6 , categoria A/5, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 52 mq., rendita € 132,21, indirizzo : via I Traversa , piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nella zona centrale / sud del comune di Messina

Caratteristiche zone limitrofe: zona destinata prevalentemente ad edilizia residenziale, di vecchia costruzione o di edilizia di tipo popolare

3 STATO DI POSSESSO

L'immobile è nel possesso del signor [REDACTED] esecutato, che ha consentito l'accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali.

4 .0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

4.2.1. GRAVAMI: si riportano le formalità pregiudizievoli, come indicato nella relazione notarile del not. Antonio Trotta del 26.05.2023, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento:

- **Iscrizione nn 19683/3056 del 17.06.2011**, nascente da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Fleres Lillo, in data 15.06.2011 rep. 50110/14051 a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a., contro [REDACTED], **importo capitale € 72.212,47, importo totale € 144.424,00** e durata 30 anni.
- **Trascrizione nn 13093/10377 del 12.05.2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di uff. Giud. Trib. di Messina in data 18.04.2023 rep. nr. 705/2023 a favore Banco BPM spa contro [REDACTED].



4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, come dimostrato dalla planimetria catastale presente nella banca dati, da cui si evince che il primo accatastamento è avvenuto il 10 aprile 1940, ad opera dell'ufficio del Genio Civile- Gestione Patrimoniale.

L'immobile pertanto è regolare ad eccezione della chiusura presente nel giardino che andrà rimossa.

I luoghi pertanto dovranno essere ripristinati.

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sono presenti lievi difformità catastali, ma che non variano la superficie utile né la volumetria, ad eccezione della chiusura presente nel giardino, ove è stata riscontrata una chiusura non regolare.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state fornite informazioni ufficiali in merito, l'esecutato comunicava durante le operazioni peritali di un debito di circa € 2.000,00 nei confronti del condominio, alla data del sopralluogo.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: si riporta quanto indicato nella certificazione notarile relativamente allo storico ventennale, redatta dal not. Antonio Trotta

- **[REDACTED]**: nato il **[REDACTED]**, piena proprietà per la quota 1/1, compravendita del notaio Fleres del 15.06.2011 rep. nr. 50109/14050 e trascritto il 17.06.2011 n.ri19682/14288 da potere di **[REDACTED]**
- Alle signore **[REDACTED]**, ciascuno per la quota di 1/6 piena proprietà, pervenne in virtù di atto per causa morte, denuncia di successione Ufficio del Registro da Messina del 19.05.1998 rep. 19/2123 e trascritto il 24.02.2000 ai n.ri 4390/3787 in morte di **[REDACTED]** nata il 20.09.1917 a Messina deceduto il 22.11.1997. Si rileva accettazione tacita d'eredità, not. Fleres data 15.06.2011 rep. nr. 50109/14050 e trascritto il 17.06.2011 ai n.ri 19681/14287 in morte di **[REDACTED]**.
- Pervenne alle signore **[REDACTED]**, ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà, in virtù di atto per causa morte certificato di denuncia successione Ufficio del Registro di Messina, del 26.09.1992 rep. nr. 28/1888 e trascritto il 20.04.1993 ai n.ri 9972/8484 in morte di **[REDACTED]**. Si rileva accettazione tacita d'eredità con atto not. Fleres in data 15.06.2011 rep. nr. 50109/14050 e trascritto il 17.06.2011 ai n.ri 19680/14286 in morte di **[REDACTED]**.

7 PRATICHE EDILIZIE

- L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, come dimostrato dalla planimetria catastale presente nella banca dati. E' stato rilevato, privo di autorizzazione, un deposito nel cortile di pertinenza dell'immobile. Lo stesso dovrà essere demolito.



Descrizione immobile di cui al punto A

Immobile ubicato nel comune di Messina, via I Traversa, piano terra/rialzato. Costruiti alla fine degli anni '30, dall'ufficio del Genio Civile. L'immobile è sito nella palazzina D , scala B , piano terra, sebbene l'appartamento si raggiunge tramite una rampa di scale condominiali. E' costituito da una cucina , bagno , pranzo soggiorno e camera da letto, oltre ad un terrazzo a livello. Lo stato dell'immobile è discreto, sebbene siano necessari interventi di manutenzione ordinaria e non, necessaria considerata l'epoca di costruzione.

Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Messina foglio 133 part. 348 sub. 6 , categoria A/5, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 52 mq., rendita € 132,21, indirizzo : via I Traversa , piano T.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, come dimostrato dalla planimetria catastale presente nella banca dati del catasto edilizio urbano. L'immobile ricade nella tavola 25 del P.R.G. in zona B5b che sono disciplinate dall'art. 40 delle norme di attuazione.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stata determinata la superficie utile ai fini del calcolo della volumetria urbanistica, come riportato nel manuale della banca dati dell'Osservatorio immobiliare, secondo il D.P.R. 138/98, mentre per quanto concerne il terrazzo è stato considerato un coefficiente pari a 0,5 della superficie del terrazzo. Si riporta la tabella relativa alla superficie commerciale dell'immobile.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| residenziale | Sup. reale lorda | 65 | 1 | 65 |
| Terrazzo | Sup lorda | 9 | 0,5 | 4,5 |
| Superficie tot. equivalente | | | | 69,5 mq. |

8.1 Criterio di Stima – Valutazione del Lotto -

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore. Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., nella zona ove ricade l'immobile, individua valori compresi tra euro 740/mq. ed euro 1050/mq, con riferimento al primo semestre dell'anno 2023 (ultimo dato pubblicato), valutate le difficoltà del mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore medio pari ad euro 895,00/mq.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, agenzie immobiliari, libri e riviste specialistiche di estimo.

8.3 Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione residenziale*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 |
|--------------|------------------------|-----------------|
| residenziale | 69,50 | € 855,00/mq |

- Valore complessivo: € 62.202,50

- spese tecniche e per la demolizione delle opere non regolari :
€ 3.000**Più probabile valore dell'immobile: € 59.202,50****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e non e per rimborso forfetario di eventuali spese per utenze ed oneri condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.920,00**Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.****8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Il più probabile valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e con eventuali vizi occulti o difetti, è pari a :

€ 53.282,25**IL CONSULENTE TECNICO****ing. Domenico Lupo'**

