

# TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU: ing. ALESSIO PASSANITI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. IVANA ACACIA

Procedimento n. 469/13 RG

PROCEDIMENTO N. 62/05 RGE Udienza 12/06/2012

Promosso da FINDOMESTIC BANCA S.P.A.

Contro 

Ing. Alessio Passaniti – via XXVII Luglio 121, 98122 Messina – tel. 347/3243005 studio 090/718314  
Fax 090/713754 e-mail: [studioripas@libero.it](mailto:studioripas@libero.it)  
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Messina al n. 557  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n. 463  
C.F.: PSS LSS 45M22 F158M

## **ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE**

### ***Elenco della documentazione presente nel fascicolo***

- DECRETO INGIUNTIVO AD ISTANZA DELLA FINDOMESTIC BANCA S.P.A.
- ATTO DI PRECETTO
- ATTO DI PIGNORAMENTO
- ISTANZA DI VENDITA DEL 8/06/2005
- CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

### ***Elenco della documentazione presentata dal C.T.U.***

- ALL. A : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. B : CERTIFICATO CATASTALE
- ALL. C : ESTRATTO DI MAPPA
- ALL. D : PLANIMETRIA CATASTALE
- ALL. E : ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- ALL. F : COPIA ATTO DI ACQUISTO IN NOTAR PADERNI

**PREMESSA:**

Con ordinanza pronunciata in data 11/10/2011 il G.E. dr. Adolfo Fiorentino nominava quale Esperto Il sottoscritto ing. Alessio Passaniti, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 557 e parimenti iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Messina, nel procedimento di esecuzione immobiliare promossa da FINDOMESTIC BANCA S.P.A. contro [REDACTED]

Il 10/01/2012 lo scrivente ha prestato giuramento accettando l'incarico conferitogli dal magistrato consistente nella risposta ai seguenti quesiti:

**Quesito 1-** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento; acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);

**Quesito 2-** descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**Quesito 3-** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**Quesito 4-** proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**Quesito 5-** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Quesito 6-** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazione di agibilità

**Quesito 7-** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**Quesito 8-** dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.557 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

**Quesito 9-** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante, il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978,n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**Quesito 10-** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o all'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**Quesito 11-** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**Quesito 12-** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Nella stessa udienza il Giudice disponeva inoltre che l'esperto:

- a) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti :*
- b) *invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato , almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- c) *intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- d) *depositi, almeno dieci giorni prima all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd redatto in formato PDF;*
- e) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);*
- f) *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della*

concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

*g) segnali tempestivamente al custode(o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso*

*h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

*i) verificare se il debitore, persona fisica, sia o meno coniugato e nel caso in cui sia sposato accertare il regime patrimoniale adottato(comunione o separazione dei beni);*

*l) predisporre un riepilogo dei dati catastali attribuiti al bene pignorato nel ventennio anteriore dell'inizio del giudizio.*

### **OPERAZIONI PERITALI**

In osservanza alle disposizioni della S.V. lo scrivente ha preliminarmente esaminato la documentazione allegata agli atti reputandola sufficiente allo svolgimento del mandato.

Lo scrivente, al fine di avere un più esatto quadro cronologico in riferimento ai vari passaggi di proprietà, nonché l'effettiva consistenza del bene oggetto si stima, ha ritenuto opportuno acquisire il relativo **atto di vendita del 20/07/2000 in notaio Paderni** presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Messina.

Presso l'Agenzia del Territorio sono state acquisite le visure catastali aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale; presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state effettuate ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 08/03/2012 .

Da un sopralluogo informale dell'esterno dell'immobile si è riscontrata una discordanza con quanto rappresentato sia nella planimetria catastale acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio che nella planimetria allegata all'atto di vendita, in quanto risultano chiuse due verande con muratura accorpate all'appartamento oggetto di stima.

Lo scrivente si recava, inoltre, presso il Comune di Messina, Ufficio Condono Edilizio e Ufficio Vigilanza per accertare se per il presunto abuso edilizio fosse stata inoltrata domanda di sanatoria. Dalle ricerche svolte non risultava alcuna richiesta di condono.

Dopo aver avuto un quadro completo, con il supporto delle documentazioni acquisite, non presenti nel fascicolo di causa, ha provveduto a comunicare tramite e-mail e verifica telefonica all' [REDACTED]

[REDACTED] e all' [REDACTED] legale rappresentante della Findomestic Banca S.P.A, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi, viale Aranci n. 29 pal. A int. 3 in data 12/04/2012.

L'avv. [redacted] telefonicamente informava lo scrivente delle difficoltà che in passato aveva posto la sig.ra [redacted] ad un accesso al suo appartamento e nel contempo faceva presente il precario stato di salute della stessa, avendo subito già due infarti. Al fine di evitare un pericoloso effetto emotivo alla suddetta, [redacted] suggeriva un incontro presso lo studio dello scrivente con la presenza del figlio dell'esecutata [redacted] e del suo legale [redacted] incontro che è avvenuto regolarmente in data 12/04/2012 alle ore 16,00.

In tale sede [redacted] suggeriva che il sopralluogo fosse effettuato il 17/04/2012 al fine di dare [redacted] il tempo per preparare psicologicamente la madre, sig.ra [redacted].

Come stabilito lo scrivente si recava sui luoghi con un collaboratore di fiducia dove ha avuto la presenza di [redacted] e di un delegato [redacted]

[redacted] in maniera agitata e convulsa, non ha permesso l'accesso all'appartamento.

Lo scrivente comunicava al custode giudiziario quanto avvenuto e suggeriva che era possibile procedere, in alternativa, alla stima del bene soltanto sulla scorta di una esaustiva documentazione fotografica dell'interno dell'abitazione.

L'avv. Mancuso comunicava al G.E. dott. Fiorentino quanto avvenuto e otteneva il consenso di procedere secondo i suggerimenti del CTU.

La documentazione fotografica non è stata mai prodotta, nonostante i solleciti della custode e del sottoscritto. In conseguenza di quanto sopra l'avv. Mancuso chiedeva al giudice una proroga e contemporaneamente si attivava ad avvisare la signora [redacted] di un eventuale accesso forzoso. L'esecutata, per evitare tale eventualità, tramite la figlia, telefonicamente dava il consenso ad effettuare il sopralluogo.

Il giorno 17/09/2012 il sottoscritto CTU unitamente alla dott.ssa Mancuso e a un collaboratore di fiducia accedeva all'abitazione ove riscontrava tra l'altro la presenza della [redacted] della figlia sig.ra [redacted]

Dopo gli opportuni rilievi metrici e fotografici si sono chiuse le operazioni sui luoghi.

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio di mappa n. 108 part. 1580 sub. 1.

E' sito in viale Aranci pal. A int. 3 di vani 6,5 è fa parte di un complesso edilizio realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari.

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'appartamento di che trattasi è stato realizzato negli anni settanta con licenza edilizia n. 996 del 16/11/1970, ed è ubicato al piano rialzato di un complesso edilizio di n. 4 piani f.t.

Si accede dal vano scala interno e da un ingresso secondario che dal cortile condominiale permette l'accesso al cucinino.

L'abitazione è composta da un ingresso, un ampio salone, due camere da letto, tinello, cucinino, ripostiglio, bagno e corridoio di disimpegno.

L'altezza interna è pari a ml. 3,00. La struttura è in cemento armato intelaiata a quattro piani f.t. con tamponature in laterizi forati.

L'intero complesso gode di uno spazio esterno condominiale utilizzato come parcheggio opportunamente recintato con muretti e ringhiere metalliche. Prospetta su viale Giostra e su viale Aranci.

#### **STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale risulta occupato dai signori [REDACTED] e dal coniuge [REDACTED]

#### **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:*

*In vita soltanto quella della Findomestic Banca S.P.A. come risulta dall'accertamento effettuato dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Messina – Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornato alla data del 08/03/2012.*

###### *4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

*I coniugi [REDACTED] e il coniuge [REDACTED] sono in regime di comunione dei beni.*

###### *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

*L'immobile a causa delle chiusure di due verande accorpate all'appartamento e che costituiscono allo stato attuale un aumento della superficie utile abitabile necessita di pratica di condono edilizio. Nell'atto di acquisto del 20/07/2000 in notaio Giovanni Paderni acquisito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Messina (di cui si allega copia) non sono riportate le modifiche planimetriche abusive sopra descritte, la cui epoca di realizzazione risale al 1975, così come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] figlia dell'esecutata.*

###### *4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

*L'immobile è di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in comproprietà con il coniuge.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

*Nessuna*



4.2.2. Pignoramenti:

**Nessuna oltre quella in corso**

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

**L'immobile è di proprietà della [redacted] comproprietà con il coniuge.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

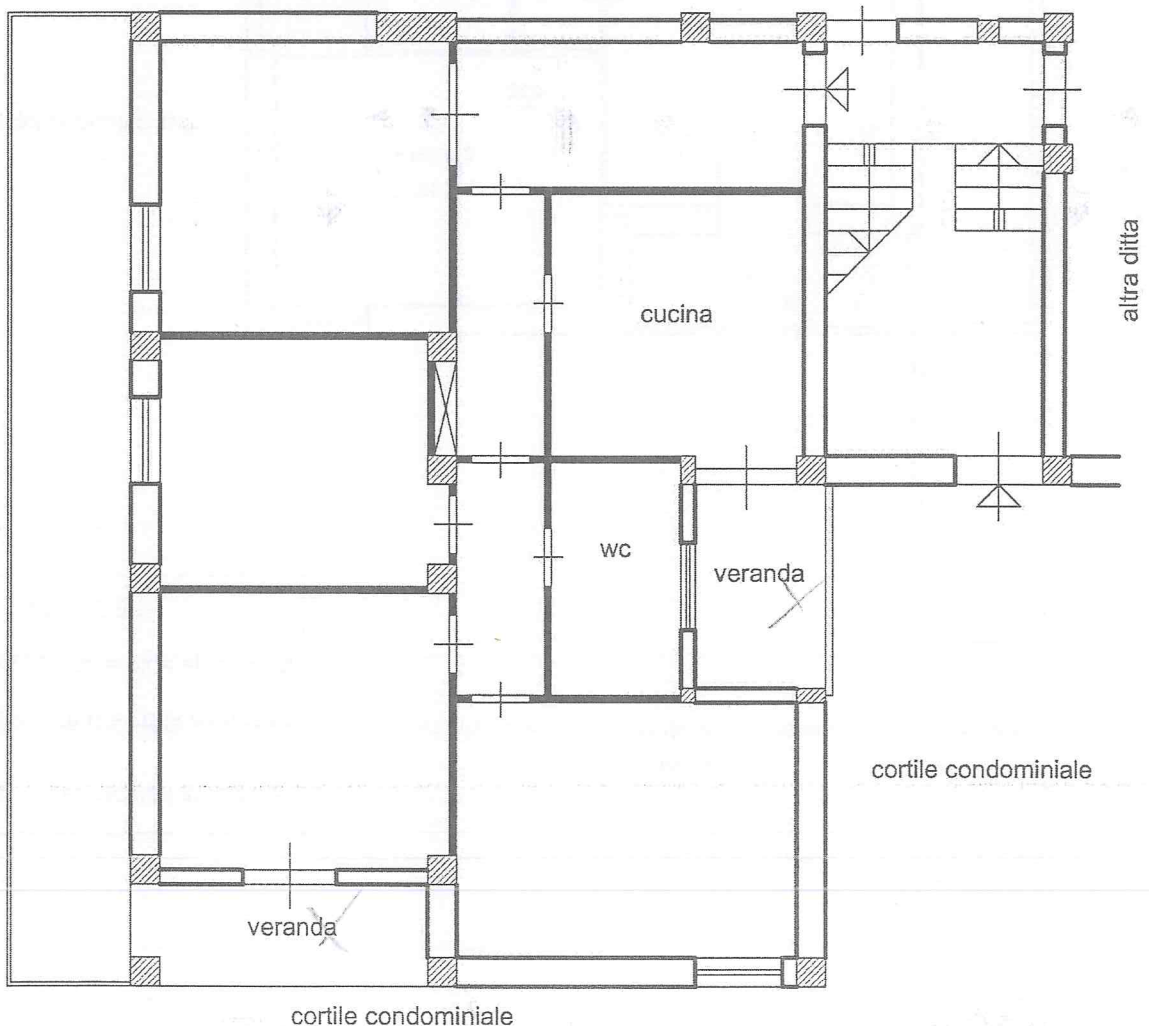
**L'immobile non risulta conforme rispetto al progetto originario dello IACP in quanto sono state chiuse due verande accorpate all'appartamento.**

**Essendo l'abusivismo realizzato nell'anno 1975 sono sanabili mediante normale pratica di sanatoria; le spese relative di regolarizzazione urbanistiche e spese tecniche sono preventivabili in € 3.000,00.**

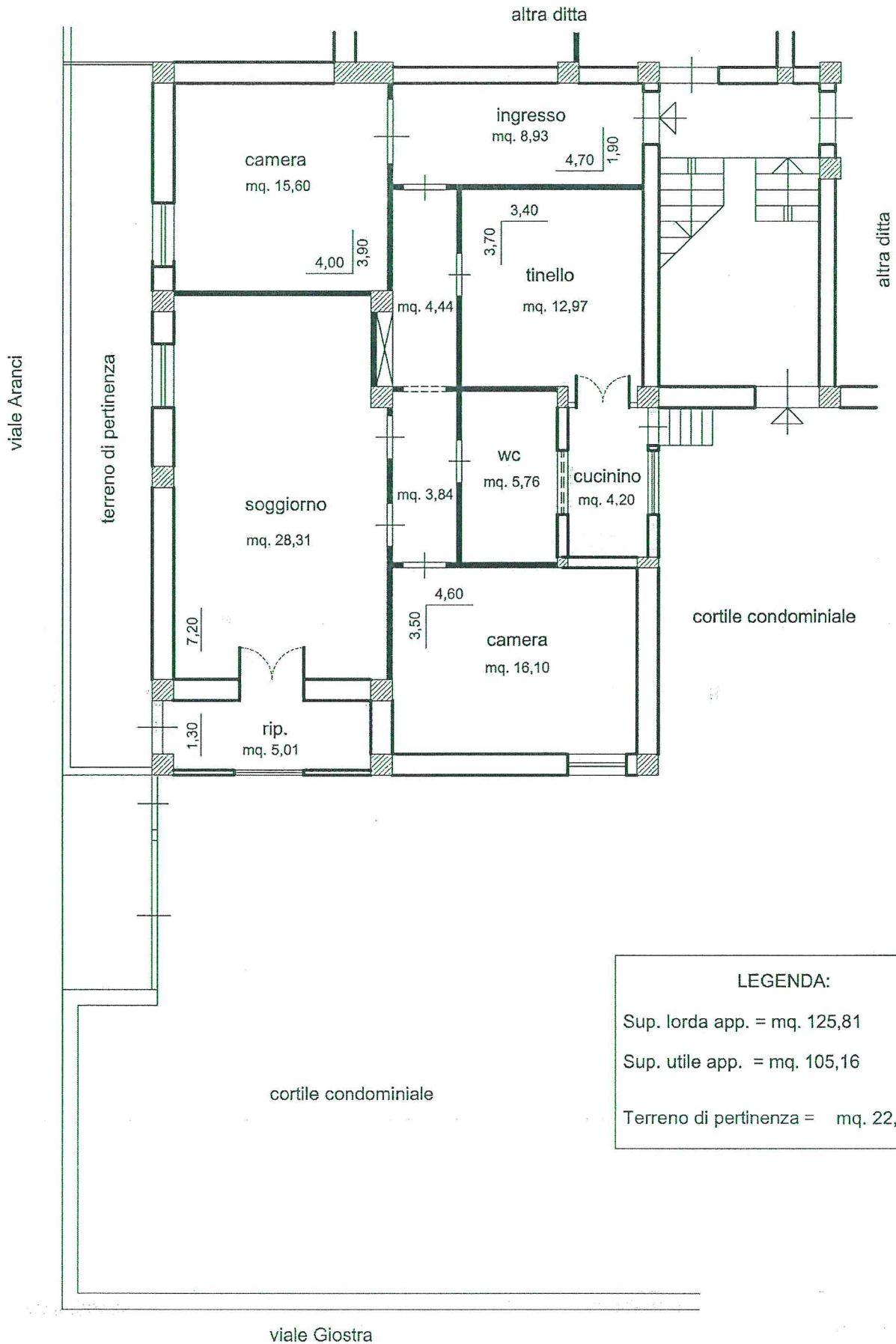
**Planimetria catastale**

*(conforme all'atto di trasferimento in Notaio Paderni)*

Foglio 108 part. 1580 sub. 1



**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**  
*Sono evidenziate in grigio le due verande chiuse abusivamente*



**LEGENDA:**

Sup. lorda app. = mq. 125,81

Sup. utile app. = mq. 105,16

Terreno di pertinenza = mq. 22,78

4.3.2. *Conformità catastale:*

*Non conforme; le spese tecniche relative all'aggiornamento catastale sono preventivabili in € 1.000,00*

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

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | € | 240,00 |
| 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   |

*Le spese di cui al p. 5 sono state riferite dalla sig.ra* [REDACTED]

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] dal 20/07/2000 in forza di  
**Atto di compravendita** in notaio Paderni (proprietari al 50%) allegato

**6.2 Precedenti proprietari:**

- Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Messina

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato dallo IACP a seguito di licenza edilizia n. 996 del 16/11/1970.

**DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI CUI PUNTO 1**

Immobile sito in Messina, viale Aranci, di proprietà dei coniugi [REDACTED] n  
ragione di:

[REDACTED]  
[REDACTED]

L'alloggio da stimare, ubicato al piano rialzato, è composto da ingresso, due camere, ampio salone, tinello comunicante tramite una porta a vetri con un piccolo cucinino ricavato dalla chiusura della veranda, bagno, corridoio di disimpegno e un ripostiglio ottenuto dalla chiusura della seconda veranda accessibile dal salone dall'originaria porta finestra; dal suddetto ripostiglio (v. planimetria) tramite una scaletta si accede ad un terreno di

pertinenza di circa mq. 23,00 che si sviluppa in adiacenza di viale Aranci.

Rispetto alla planimetria catastale richiesta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio non vi è corrispondenza con lo stato di fatto in quanto risultano chiuse, per come già sopradescritto, due verande accorpate alla superficie dell'appartamento.

L'ingresso principale all'unità immobiliare avviene attraverso il vano scala condominiale come previsto nel progetto originario.

Un secondo ingresso è stato ricavato mediante una scaletta in ferro che dal cortile condominiale permette l'accesso diretto al cucinino.

Dal punto di vista igienico sanitario, si evidenzia che il bagno prende luce ed aria indiretta dal cucinino tramite lucifera.

L'ampio salone non risulta sufficientemente illuminato dall'unica finestra prospettante su viale Aranci.

Il tinello prende aria e luce indirettamente dall'adiacente cucinino.

E' doveroso, però, rilevare che l'appartamento con opportune modifiche potrà essere reso più funzionale sia dal punto di vista abitativo che igienico sanitario.

L'abitazione, realizzata dallo IACP agli inizi degli anni settanta, con capitolati di appalto che prevedevano rifiniture, pavimenti, rivestimenti, infissi, pezzi sanitari di discreta qualità, si trova internamente in buon stato di conservazione, considerando gli interventi di manutenzione e di migliorie che negli anni sono stati eseguiti.

I prospetti esterni si presentano in mediocre stato di conservazione, per cui sarebbero necessari in futuro interventi di straordinaria manutenzione.

L'immobile ricade nel P.R.G. vigente nel Piano Particolareggiato di Risanamento (P.P.R.) "residenze".

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare trovasi in un contesto urbano ove sono presenti esercizi commerciali, scuole e uffici pubblici.

Dal punto di vista viario è servito dal viale Giostra e dalla via Aranci, quest'ultima collegata con la Via Palermo.

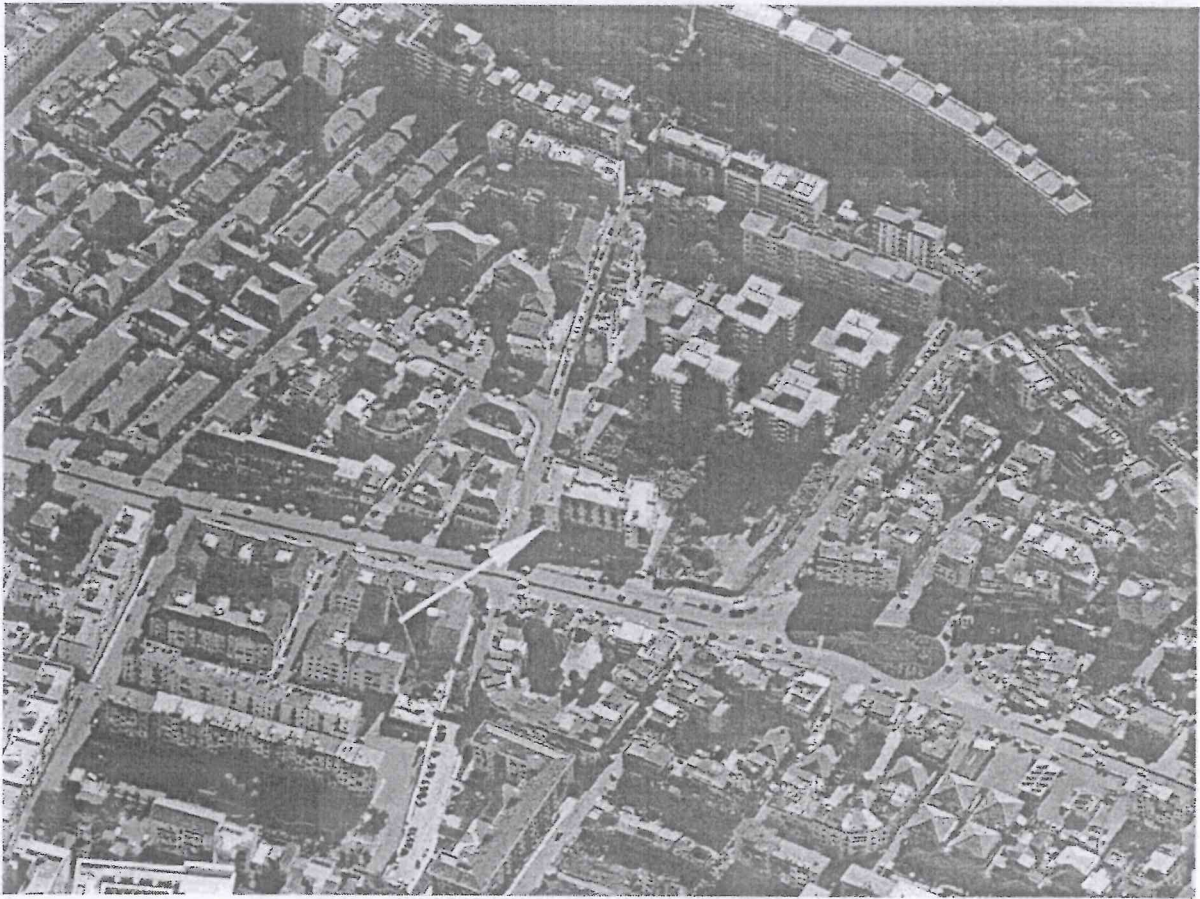
L'intera zona tende ad una valorizzazione in conseguenza dello svincolo autostradale in corso di completamento.

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale che dispone di un ampio parcheggio realizzato nel cortile condominiale.

Nella pagina seguente si riporta una veduta panoramica dell'immobile che evidenzia il suo inserimento nel tessuto urbano.

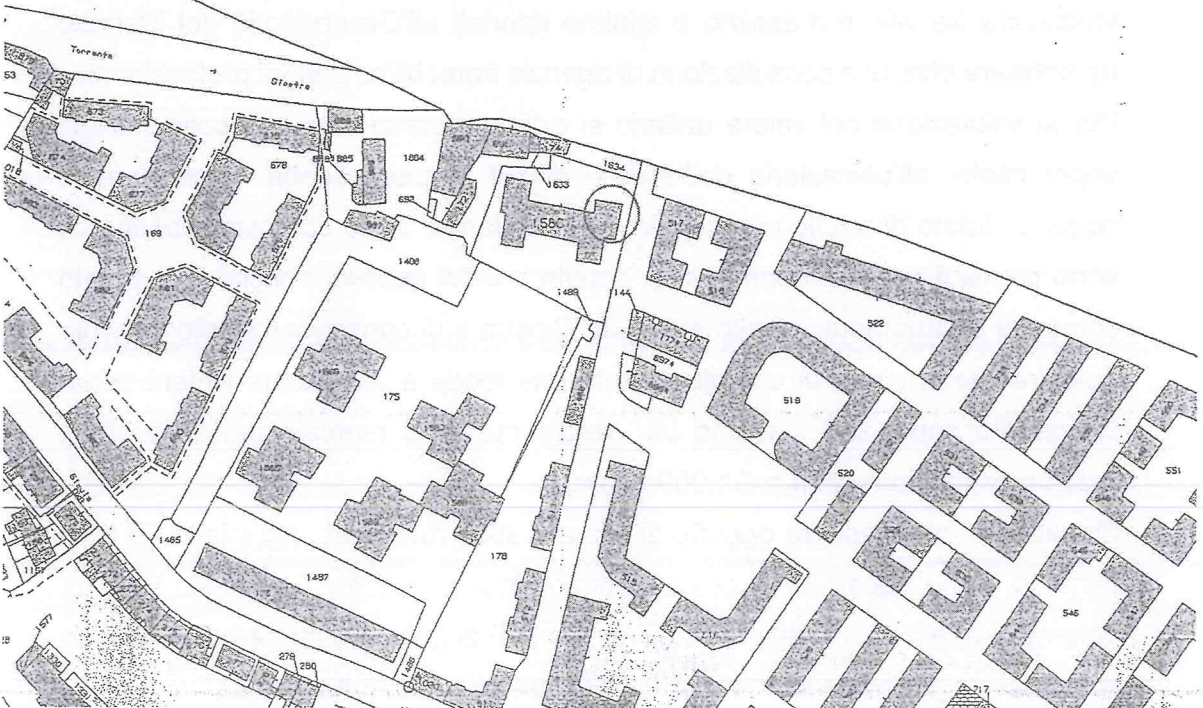
**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**AEREOFOTO** Posizione dell'immobile nel contesto urbano.



**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

Il cerchio di colore rosso indica l'ubicazione dell'immobile



**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Messina, l'immobile ricade in zona P.P.R. - Piano particolareggiato di risanamento "residenze"

| Destinazione | Parametro               | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| Appartamento | Sup. reale lorda        | 125,81                     | 1,00         | 125,81                |
|              | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>125,81</b>              |              | <b>125,81</b>         |

**Pertinenza: Terreno annesso mq. 22,78**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di stima**

Si è proceduto ad una "*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*", assumendo quale parametro tecnico il metro quadrato riferito alla "*superficie lorda*".

Tale metodo consente di pervenire al valore dell'immobile considerato, applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi, praticati sul mercato immobiliare della città considerata in sede di compravendita, di unità in edifici assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Al fine della verifica della stima, sono state svolte indagini allo scopo di acquisire dati informativi attraverso la consultazione degli intervalli di variazione fra valore massimo e minimo riportati all'Osservatorio del Mercato Immobiliare oltre alla consultazione di agenzie immobiliari e studi professionali.

Per la valutazione del valore unitario si è tenuto conto oltre alle consultazioni sopra citate, all'ubicazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, dotato di ampio parcheggio, alla ricadenza in un contesto urbano ove sono presenti esercizi commerciali, scuole e uffici pubblici nonché si è tenuto conto del collegamento diretto con viale Giostra e di conseguenza allo svincolo autostradale in corso di completamento che tende a valorizzare l'intera zona. Da quanto sopra si è desunto un valore medio di mercato per immobili di recente costruzione pari a € 1.900,00/mq.

Considerato che l'edificio oggetto di stima è stato realizzato agli inizi degli anni settanta e che necessita di opere di straordinaria manutenzione delle facciate esterne si applica un coefficiente di vetustà pari al 20%. L'appartamento nel suo complesso si presenta in ottimo stato di conservazione, tuttavia è da

sottolineare la carenza sotto il profilo igienico-sanitario facilmente eliminabile che portano ad un ulteriore coefficiente riduttivo pari al 10%.

Da quanto sopra si ottiene considerando i coefficienti riduttivi sopracitati il seguente valore unitario pari a € 1.900,00 x 0,80 x 0,90 = € 1.368,00/mq.

Per il terreno di pertinenza si attribuisce un valore di mercato pari a € 250,00/mq.

## 8.2 Fonti di informazione

Le agenzie immobiliari presso le quali ci si è rivolti sono Tecnocasa, Diemme Immobiliare, Fincasa, Toscano, CIA, oltre vari studi tecnici privati oltre alla consultazione sul web del borsino immobiliare di Messina.

## 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile     | Superficie | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| 1  | Appartamento | 125,81     | € 172.108,08                  | € 86.054,04            |
| 2  | Terreno      | 22,78      | € 5.695,00                    | € 2.847,50             |
|    |              |            | € 177.803,08                  | € 88.901,54            |

## 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: € 13.335,23
- Per spese di regolarizzazione urbanistica e tecniche Il 50% di € 3.000,00 € 1.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Il 50% di € 1.000,00 € 500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore della quota parte dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova a carico della procedura: € 75.566,31

- Valore della quota parte dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova a carico dell'acquirente: € 73.566,31

**RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

**Quesito 1-** La documentazione risulta sufficiente. Il sottoscritto, per verificare la corrispondenza dell'immobile allo stato attuale con quello acquistato originariamente dai coniugi [REDACTED] a acquisito **copia conforme dell'atto di compravendita in notaio Paderni** essendo presente in atti soltanto la copia della nota di trascrizione. Si è inoltre proceduto **all'acquisizione delle visure ipotecarie alla data del 8/3/2012** in quanto quelle allegate agli atti risalivano al 2004, oltre alla **planimetria catastale richiesta all'Agenzia del Territorio.**

**Quesito 2-** L'immobile oggetto di stima è sito in Messina viale Aranci pal. A int. 3  
E' censito al Catasto al foglio di mappa 108 part. 1580 sub. 1 piano rialzato. La superficie lorda misura mq. 125,81, la superficie calpestabile è pari a mq. 105,16. le rifiniture sono di tipo medio, l'intero immobile necessita di una straordinaria manutenzione.  
L'immobile ha come pertinenza un terreno di mq. 22,78.

**Quesito 3-** L'immobile pignorato attualmente ha il seguente indirizzo: viale Aranci pal. A int. 3 piano rialzato. E' censito al Catasto al foglio di mappa 108 part. 1580 sub. 1. I dati riportati nel pignoramento permettono l'univoca individuazione dell'immobile.

**Quesito 4-** Necessita aggiornamenti al Catasto in quanto la planimetria è **difforme rispetto alla planimetria allegata all'atto di acquisto in notaio Paderni il 20/07/2000 e alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio.**



**Quesito 5-** L'immobile ricade in **zona P.P.R.**

**Quesito 6-** La costruzione non è conforme alla licenza edilizia rilasciata allo IACP, in quanto due verande sono state abusivamente accorpate all'appartamento e per la regolarizzazione urbanistica è necessario presentare pratica di sanatoria.

**Quesito 7-** Il bene pignorato è indivisibile sia per i rilevanti costi per modifiche interne ed esterne sia per l'impossibilità di realizzare due lotti funzionali.

**Quesito 8-** Il bene risulta pignorato per la quota di  $\frac{1}{2}$  della sig.ra [REDACTED]

**Quesito 9-** L'immobile è occupato dai coniugi [REDACTED]

**Quesito 10-** Non ricorre alcuna delle ipotesi prospettate.

**Quesito 11-** L'immobile pignorato non ha vincoli artistici, né storici, né alberghieri di inalienabilità, né vincoli di natura condominiale.

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

**Quesito 12-** I coniugi [REDACTED] sono in comunione legale dei beni.

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato un criterio di stima sintetico-comparativa che ha portato ad un valore di mercato di pari a € 177.803,08 pertinenze incluse.

**Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore della quota parte dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a carico della procedura: **€ 75.566,31**
- Valore della quota parte dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a carico dell'acquirente: **€ 73.566,31**

Tanto dovevo in merito al mandato conferitomi.

Messina, lì 15/10/2012

Il perito

Ing. Alessio Passaniti

**ALLEGATI**

# ALL. "A"

Foto n. 1



Foto n. 2

Viale Aranci - Viale Giostra, Mezzina, Siracusa, Italia  
L'edificio è in cemento armato.



Foto n. 3



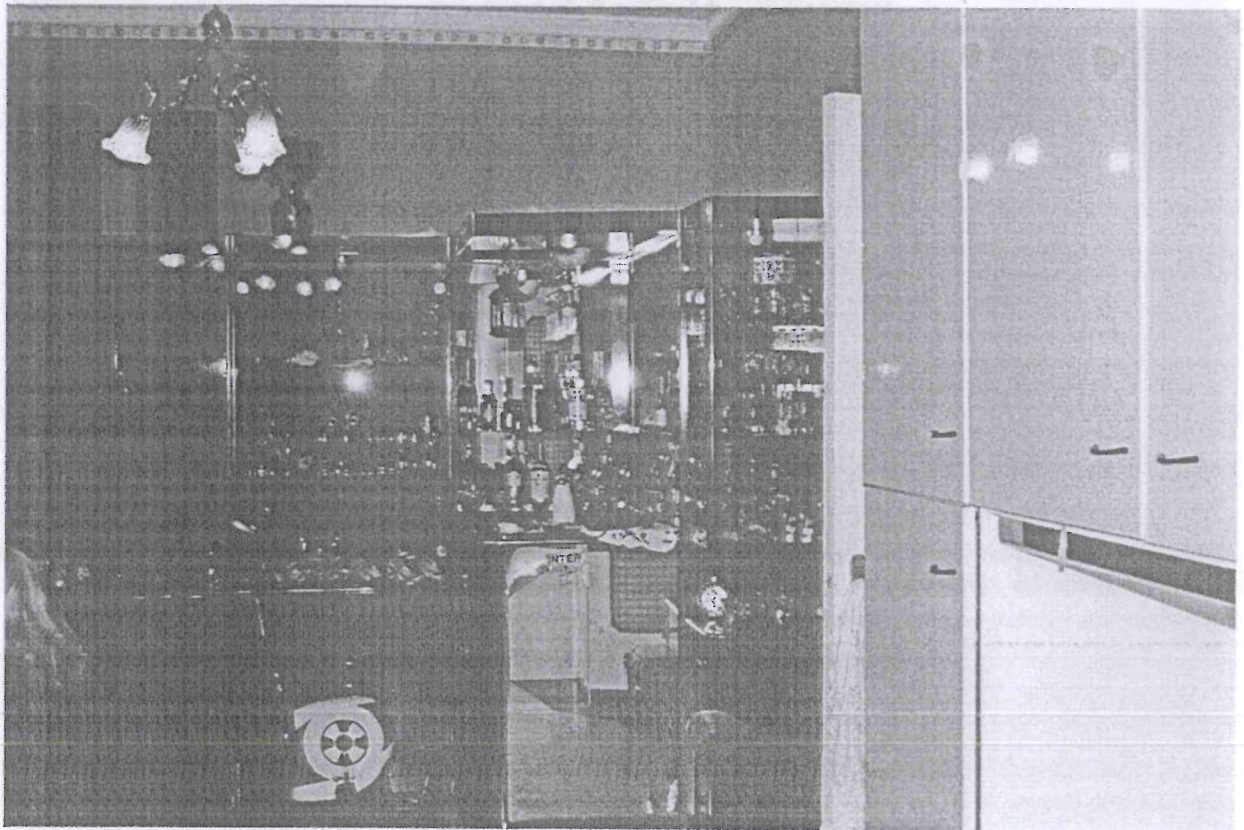
Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



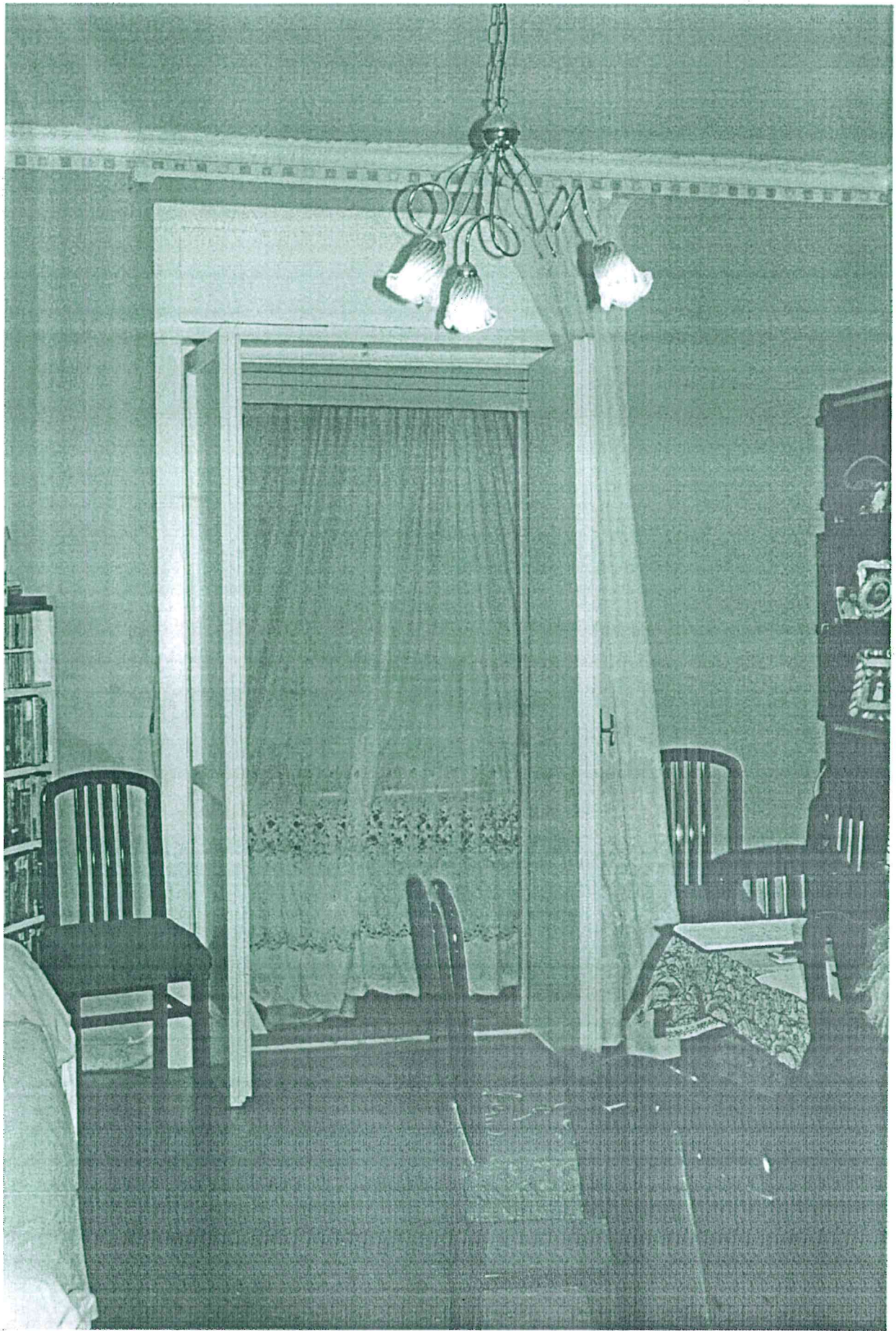


Foto n. 8

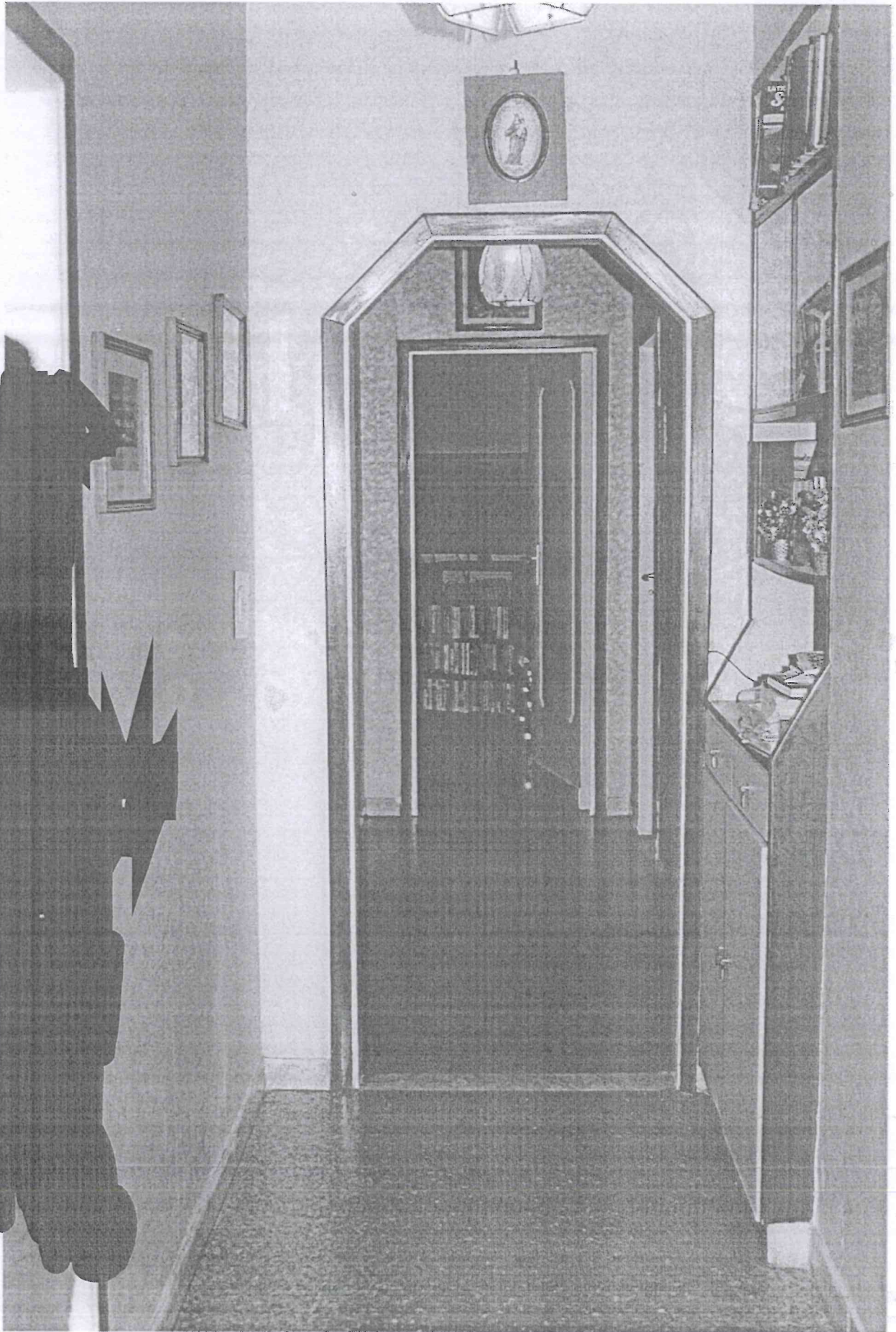


Foto n. 9

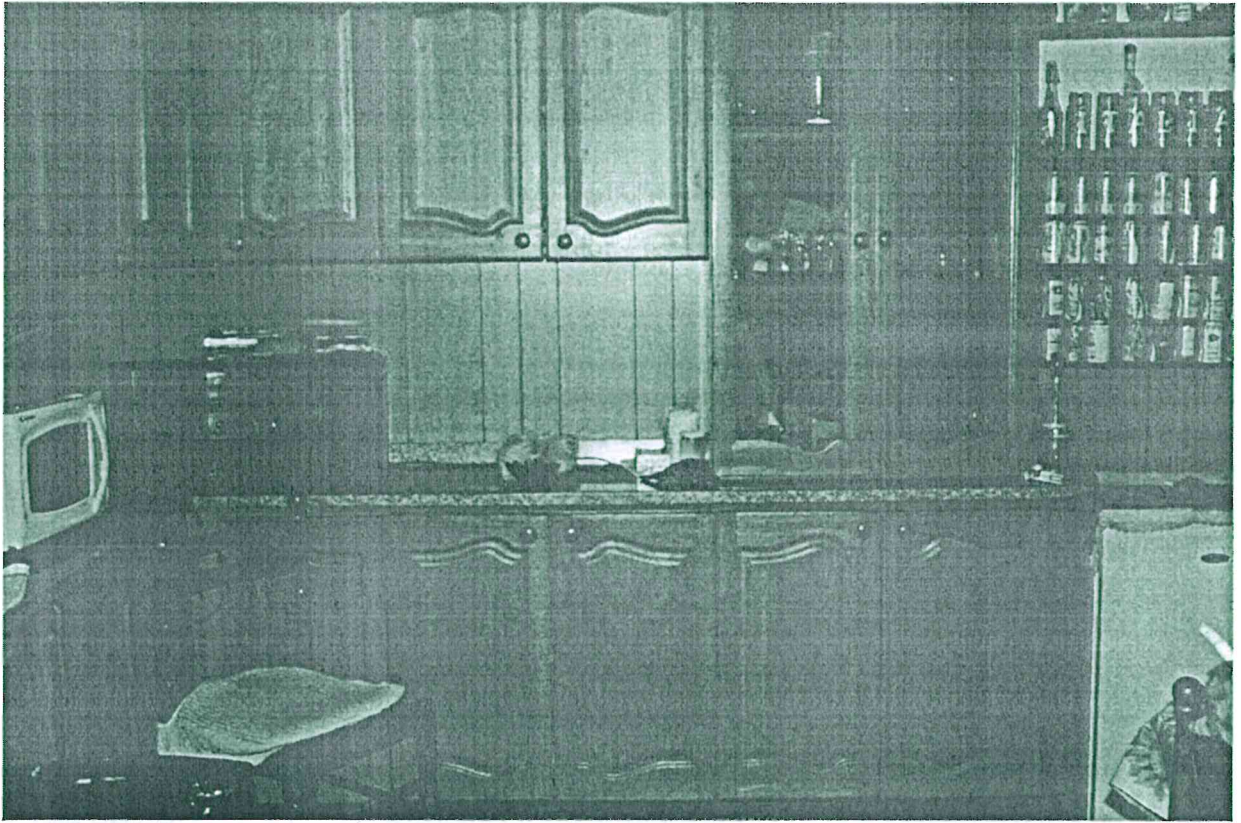


Foto n. 10





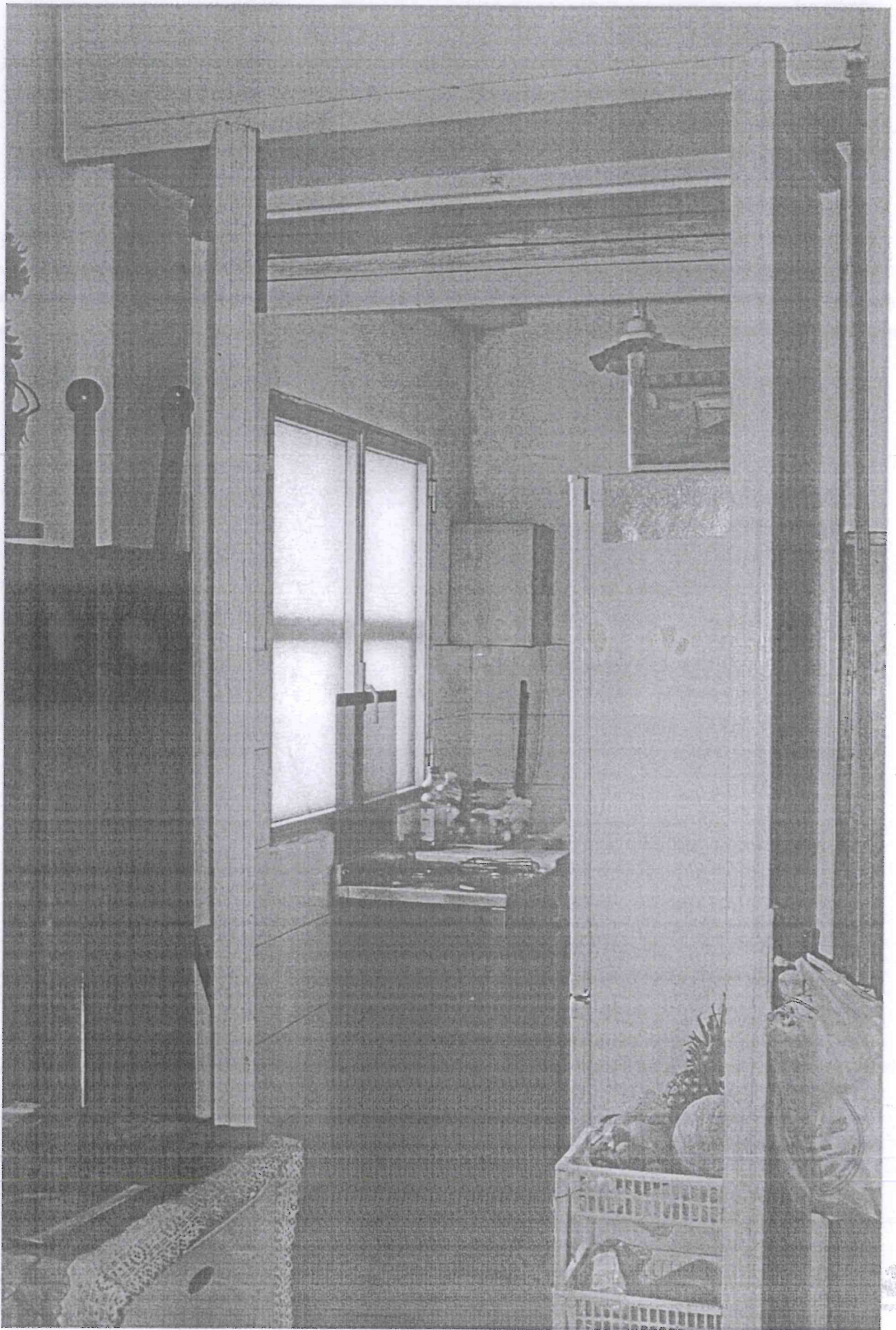


Foto n. 12

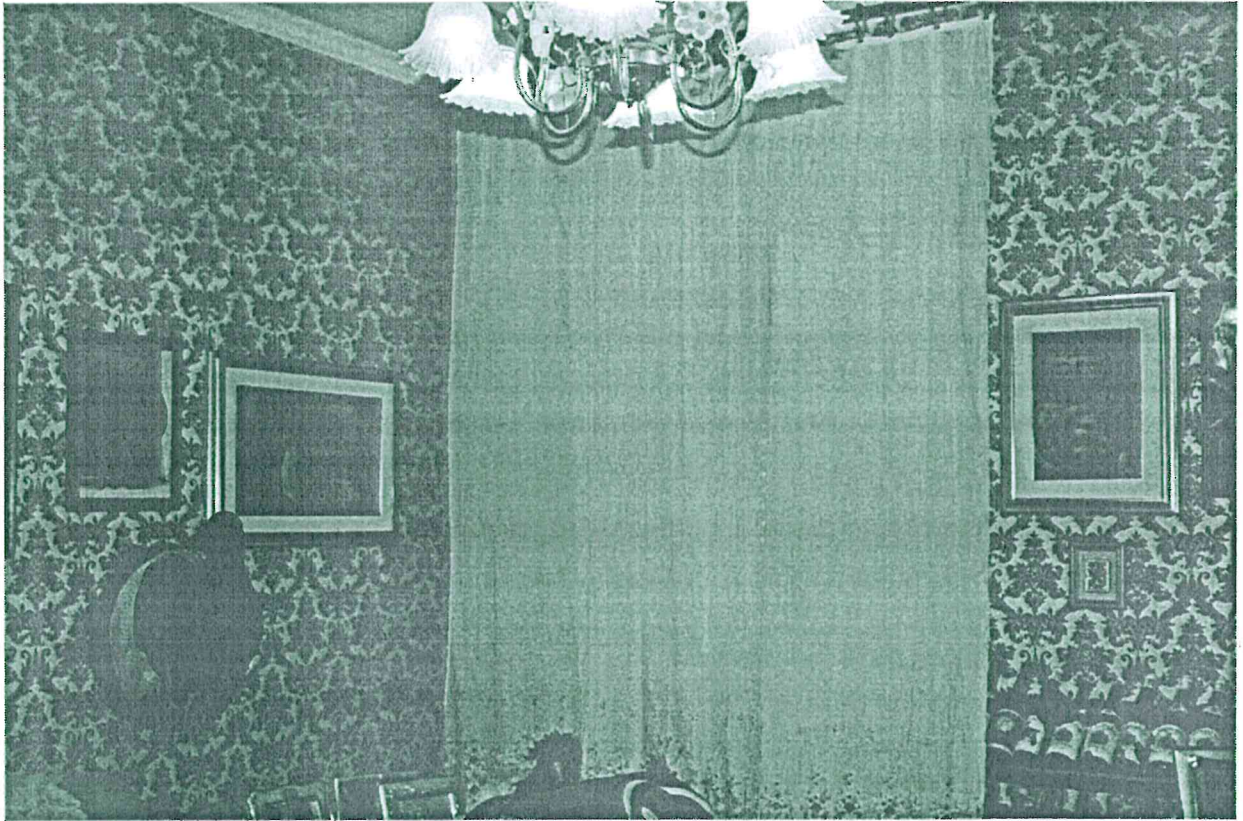
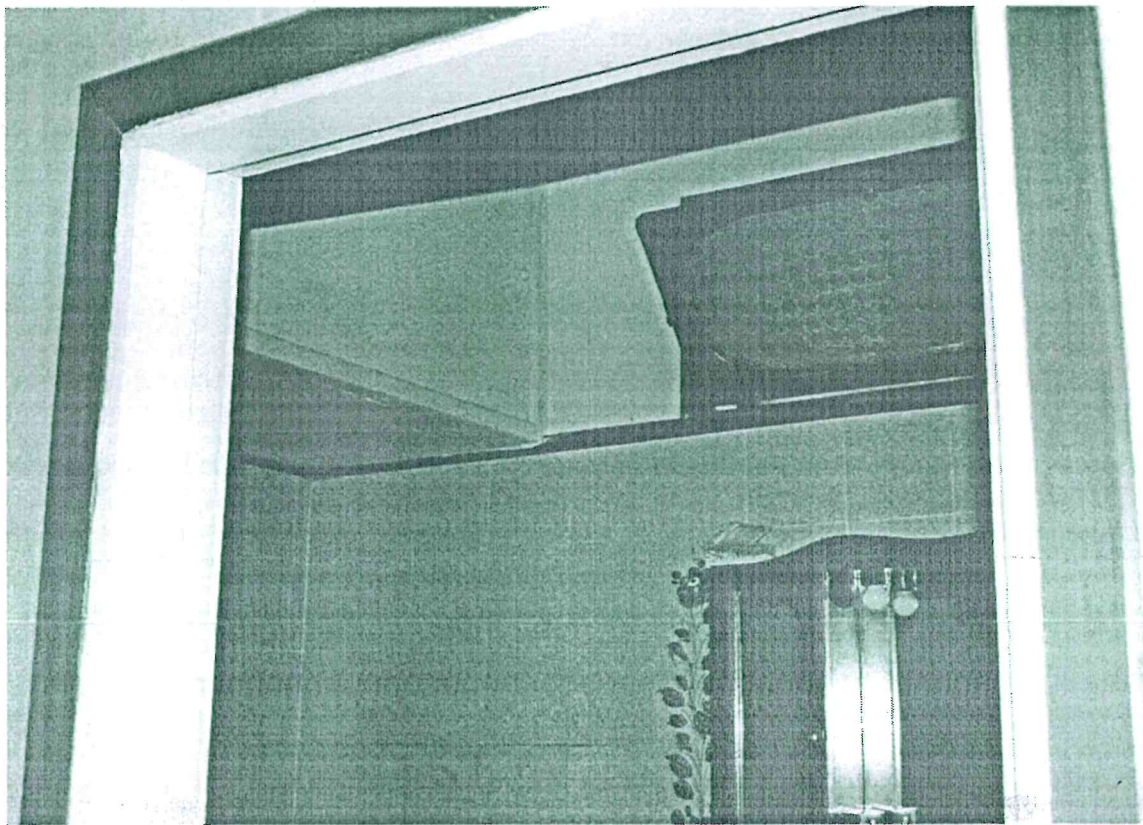
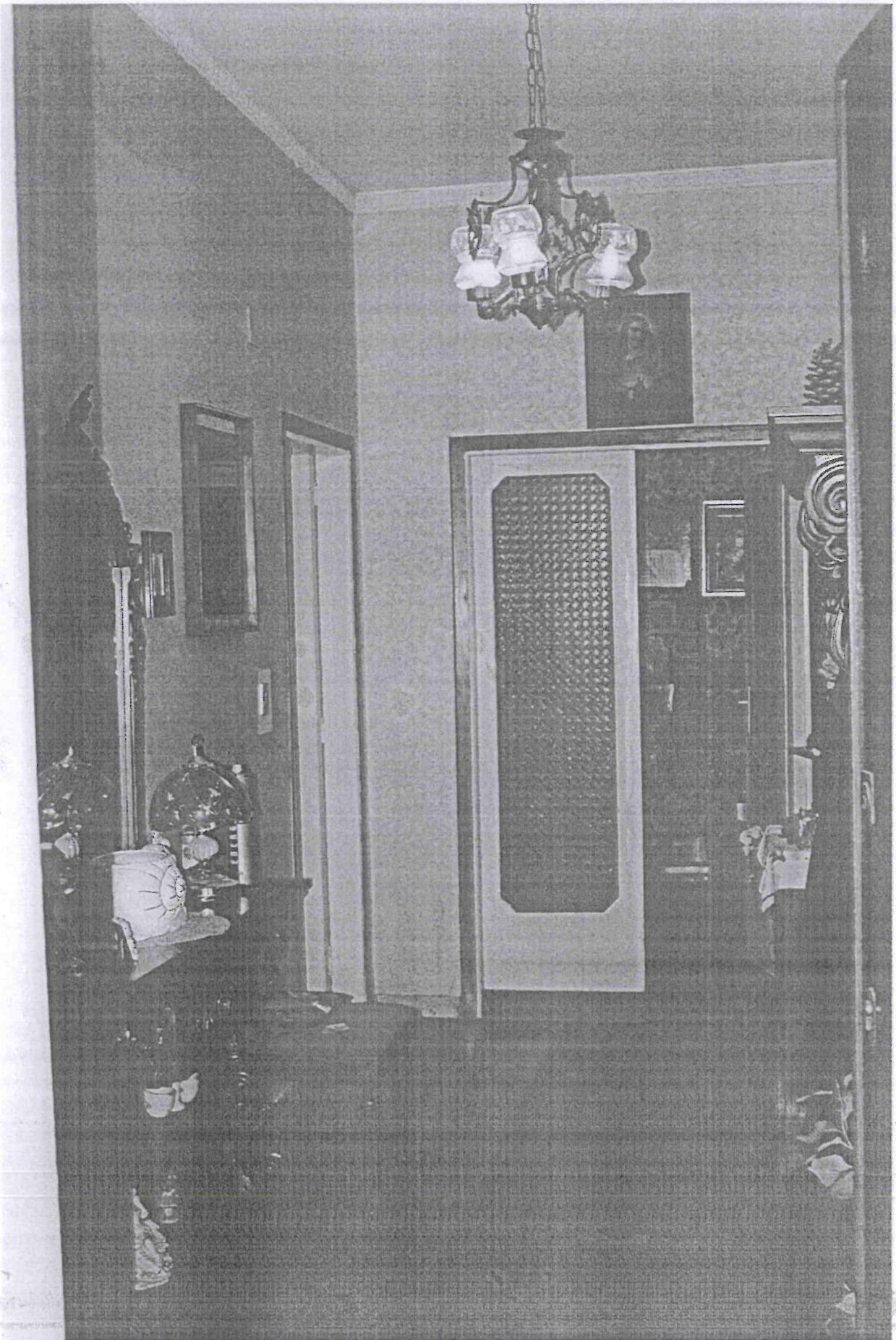
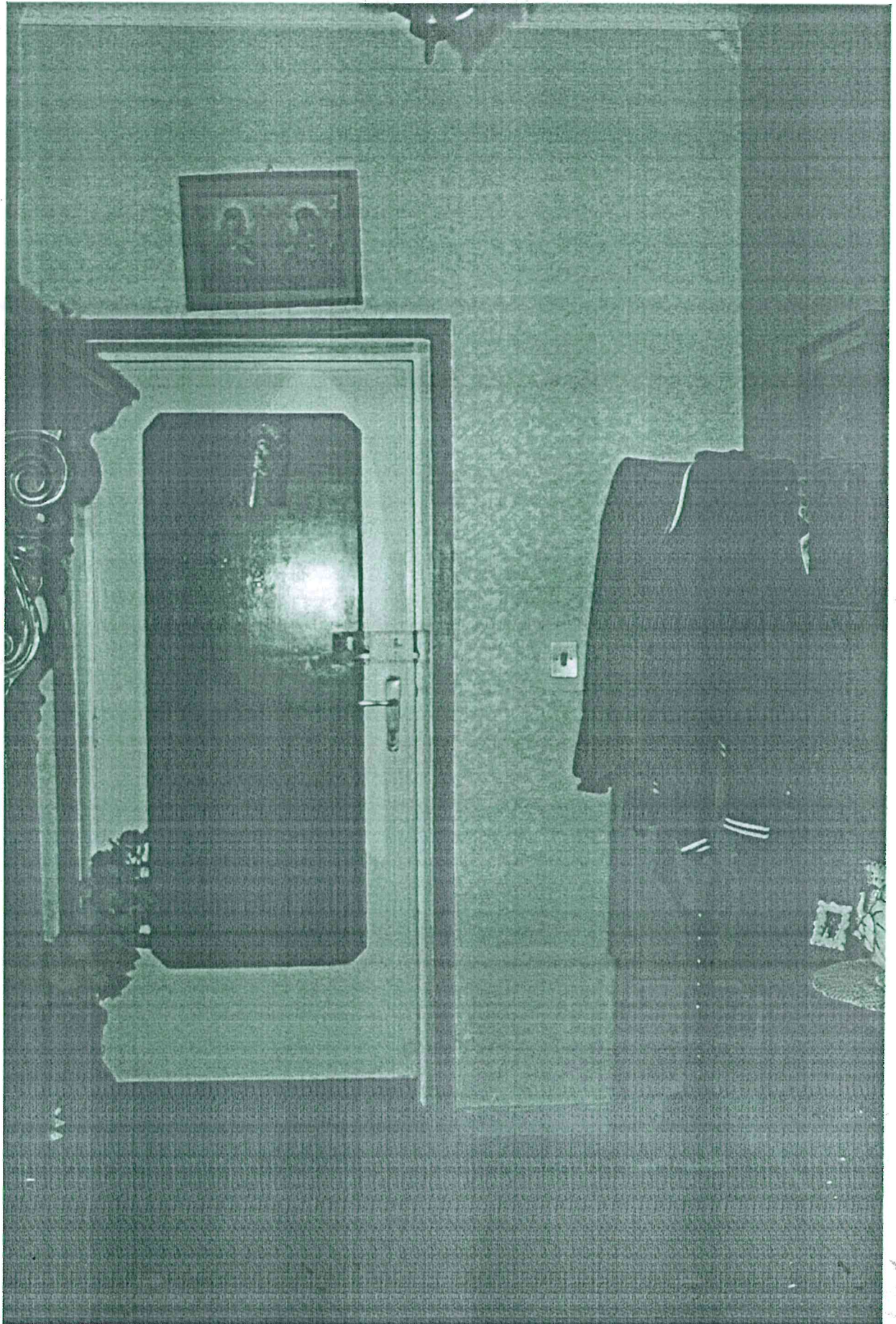
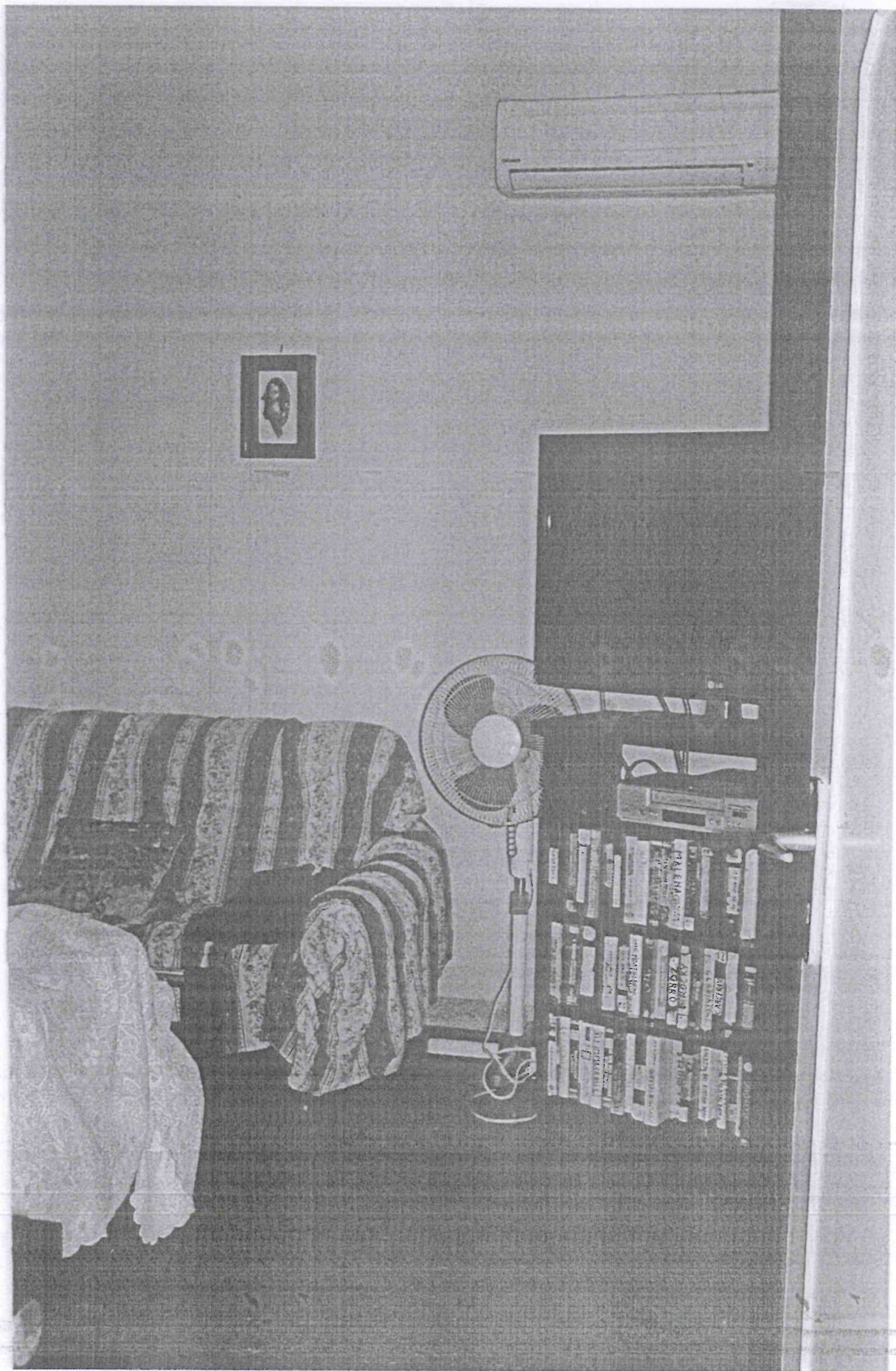


Foto n. 13











# ALL. " D "

## Planimetria catastale

Data presentazione: 27/03/1987 - Data: 14/02/2012 - n. ME0035038 - Richiedente C.T.U. PASSANITI ALESSIO C.I. AN 6672173 ME ALLEGA MANDATO

MODULARIO  
F. tip. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

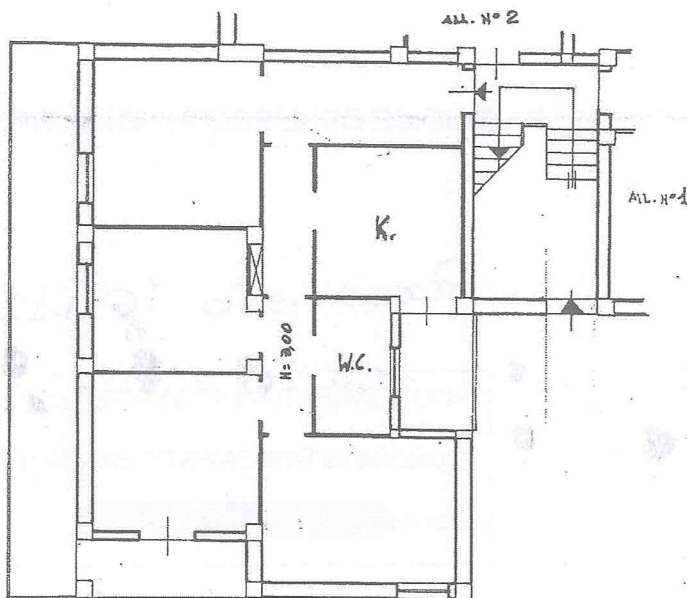
Lire  
200

### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1989, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Messina Via le Arcani  
Dino Latibite Autonomia Cosc. Popolari Messina  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina.

Palazzina A alloggio 3 piano terreno



0167541



Fg. no 108  
PART. 1580 SUB 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geometra  
Antonio Macina  
Iscritto all'Albo de liberamente IRCP  
della Provincia di Messina  
DATA 17 FEB 1987  
Firma: [Signature]

Ufficio del Catasto - Situazione al 14/02/2012 - Comune di MESSINA (FI 58) - c. Foglio: 108 Particella: 1580 - Subalerno 1 >  
E ARANCI piano: 1 interno: 3 scala: A;

# TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE INTEGRATIVA

CTU: ing. ALESSIO PASSANITI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. IVANA ACACIA

*Procedimento 769/13 RG*

PROCEDIMENTO N. 62/05 RGE Udienza 12/06/2012

Promosso da FINDOMESTIC BANCA S.P.A.

Contro 

*Ing. Alessio Passaniti – via XXVII Luglio 121, 98122 Messina – tel. 347/3243005 studio 090/718314*

*Fax 090/713754 e-mail: [studioripas@libero.it](mailto:studioripas@libero.it)*

*Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Messina al n. 557*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n. 463*

*C.F.: PSS LSS 45M22 F158M*



RELAZIONE INTEGRATIVA

In merito alla richiesta del 12/12/2012 da parte del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Acacia si dichiara quanto segue:

- 1) L'immobile oggetto di stima, di proprietà dei coniugi [redacted] [redacted] regime di comunione dei beni, è gravato da un pignoramento da parte di Findomestic Banca;
- 2) l'esecutata sig.ra [redacted] comproprietaria dell'immobile sopramenzionato ha a proprio carico soltanto le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli da parte di Findomestic;
- 3) il comproprietario sig. [redacted] coniuge dell'esecutata, non ha a tutt'oggi alcuna trascrizione a proprio carico;
- 4) Il valore dell'intero immobile è stato stimato in € 177.803,08;

Adeguamenti e correzioni di 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: | € 26.670,46 |
| - Per spese di regolarizzazione urbanistica e tecniche   | € 3.000,00  |
| - Spese tecniche di regolarizzazione catastale:  | € 1.000,00  |
| - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  | € 0,00      |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | € 0,00      |

**Prezzo base d'asta del lotto**

|   |              |
|---|--------------|
| - Valore della quota parte dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a carico della procedura: | € 151.132,62 |
| - Valore della quota parte dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova a carico dell'acquirente: | € 147.132,62 |

Tanto dovevo in merito alla richiesta del G.E. dott.ssa Ivana Acacia.

Messina, li 25/09/2013

II C.T.U.

Ing. Alessio Passaniti

25/9-013



