

TRIBUNALE DI MESSINA
2° SEZIONE CIVILE

Procedimento Esecuzione Immobiliare n. 144/2022 R.G.E.

████████████████████

Contro

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

Giudice Dott. MARIA CARMELA D'ANGELO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Giovanni Lo Schiavo)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ordinata dal Giudice d'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, Dott. **Bisignano Claudia Giovanna** successivamente sostituita dalla Dott. **Maria Carmela D'angelo** nel procedimento d'Esecuzione n. **144/2021R.G.E.** vertente tra [REDACTED] creditore procedente, contro [REDACTED] debitori eseguiti.

Su richiesta di [REDACTED] creditore procedente) veniva avviata la procedura d'Esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Messina nei confronti di [REDACTED] debitori eseguiti.

Il G.E. Dott. **Claudia Giovanna Bisignano**, nominava in data 04/02/2022 Consulente Tecnico d'Ufficio l'Architetto Andrea Donsi', al quale successivamente gli è stato revocato l'incarico, in data 06/02/2023 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Giovanni Lo Schiavo assegnandogli l'incarico di procedure alla stima dei seguenti beni pignorati:

- a) Autorimessa o rimessa in Villafranca Tirrena (ME) Foglio 3 particella 1850 subalterno 9, natura C6 consistenza 8 metri quadri, indirizzo via Consortile Piano T, rendita Euro 7,44.
- b) Appartamento di tipo Civile in Villafranca Tirrena (ME) Foglio 3 particella 1850 subalterno 3, natura A2 consistenza 6,5 vani, indirizzo via Consortile Piano 1, rendita Euro 161,13.
- c) Lastrico solare in Villafranca Tirrena (ME) Foglio 3 particella 1850 subalterno 6, natura F5 consistenza via Consortile Piano 2.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione disponibile reperita presso gli uffici competenti, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, acquisiti i valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima, che viene esposto e argomentato nella presente relazione.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Giovanni Lo Schiavo)



TRIBUNALE DI MESSINA

II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 000144/2021

Giudice Dott. MARIA CARMELA D'ANGELO


ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Giovanni Lo Schiavo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. B/163
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 2022
C.F. LSCGNN84P03F158Y- P.Iva 03239930831*

*con studio in Santa Teresa Di Riva (Messina) Via Lungomare n. 134
cellulare: 3920972864*

*P.E.C.: loschiavogiovanni@pec.it
Email: loschiavogiovanni@yahoo.it*

**ORDINE INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MESSINA
Settore Civile e Ambientale
SEZ. B N° B/163
Dott. Ing. LO SCHIAVO GIOVANNI**



Giudice: Dott. MARIA CARMELA D'ANGELO
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



**Beni in Villafranca Tirrena, Via Consortile n. 45,
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile in Villafranca Tirrena Via Consortile n. 45, oltre lastrico solare.

L'appartamento è posto al Piano Primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e lastrico solare, ed è composto: a piano terra da un atrio con vano scale, al piano primo da un corridoio di ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, due bagni, una lavanderia e due balconi. Confinante con la via consortile, con fabbricato altra ditta, con terreno libero altra ditta e con la via Cagnolara. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 275,37 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*)

Gli immobili al Catasto Fabbricati sono intestati a:

- [redacted] proprietà per 1/2;
- [redacted] proprietà per 1/2,

e identificati al N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena:

- al foglio 3, particella 1850, sub.11, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, rendita Euro 191,13; (*cf. allegato n. 2*).

Classe energetica dell'immobile (*cf. allegato n. 4*).

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Villafranca Tirrenica gli immobili ricadono in Zona A Centro storico

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	Svincolo autostradale Villafranca Tirrenica (ME). Svincolo autostradale Rometta (Me) Stazione Ferroviaria Villafranca Tirrenica (ME).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice: Dott. MARIA CARMELA D'ANGELO
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati si trovava la [REDACTED] debitrice esecutata che ha garantito l'accesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione nn. 8835/1252 del 16 Marzo 2011, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14 Marzo 2011, numero di Repertorio 70470/9370 Notaio Amato Giuseppe, del Capitale di 100.000,00 totale 200.000,00 durata 25 anni.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in Villafranca Tirrena censiti al NCEU al foglio, 3 particella 1850, sub 3, 6, 9

[REDACTED] la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in Villafranca Tirrena censiti al NCEU al foglio, 3 particella 1850, sub 3, 6, 9.



4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione nn. 24601/19291 del 13 Settembre 2011, nascente da Verbale di pignoramento immobili del 23 agosto 2021 Numero di repertorio 2326 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MESSINA sede MESSINA

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in Villafranca Tirrena censiti al NCEU al foglio, 3 particella 1850, sub 3, 6, 9

[REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni in Villafranca Tirrena censiti al NCEU al foglio, 3 particella 1850, sub 3, 6, 9

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. ***Conformità urbanistico edilizia:***

IL sottoscritto C.T.U., per accertare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Tirrena.

Dalle Pratiche edilizie reperite presso il suddetto Comune non si sono riscontrate difformità rispetto allo stato di fatto, anche se i beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto sono censiti in 3 subalterni, nonostante facciano parte di un'unica unità immobiliare composta da: ingresso, vano scale, appartamento e lastrico solare.

In virtù di ciò lo scrivente ritiene opportuno accatatarli come unico subalterno. Pertanto il futuro acquirente dovrà eseguire una pratica urbanistica, di fusione immobiliare.



4.3.2. *Conformità catastale:*

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia del Territorio (Catasto di Messina) è emerso che i beni pignorati nella procedura in oggetto sono censiti in 3 subalterni, ma essendo un'unica unità immobiliare composta da ingresso, vano scale, appartamento e lastrico solare, lo scrivente ritiene opportuno accatastarli come unico subalterno.

Pertanto, verrà eseguita una pratica catastale docfa. (*cf. allegato n. 2*).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

- Nella terrazza di copertura sono ubicati il serbatoio dell'acqua e l'antenna televisiva a servizio delle unità immobiliari sottostanti, le quali godono della relativa servitù. La codesta servitù di accesso alla terrazza è al solo fine di procedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'antenna e del serbatoio con un preavviso di almeno due giorni. Nel caso di sopraelevazione esse servitù si sposteranno nell'ultimo terrazzo di risulta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Attuali proprietari:

Agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno, degli immobili in Villafranca Tirrena censiti al NCEU al foglio 3 particella 1850 sub 3, 6, 9, è pervenuta per atto di compravendita del 14/03/2011, al numero di Repertorio 70469/9369, Notaio Amato Giuseppe, sede di Patti (ME)

- a) **Trascrizione nn. 8834/6412 del 16/03/2011 da** [REDACTED]

Precedenti Proprietari:

Al signor [REDACTED] gli immobili pervennero:

- a) **Trascrizione nn. 8833/6411 del 16/03/2011**, per atto di compravendita del Notaio Giuseppe Amato, numero di Repertorio 70468/9368 da [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Villafranca Tirrena, censiti al NCEU al foglio 3 particella 1850 sub 9.
- b) **Trascrizione nn. 20386/16904 del 30/07/1990**, per atto di Donazione accettata del 18/07/1990 numero di Repertorio 36946/7953 del Notaio Felice Spinella sede Barcellona Pozzo di Gotto, la quota dell'intero in piena proprietà dei beni in Villafranca Tirrena censiti al NCEU al foglio 3 particella 1850 sub 3 e l'intera terrazza di copertura del fabbricato con tutta l'area sovrastante.

Alla signora [REDACTED] gli immobili pervennero:

- a) **Trascrizione nn. 20387/16905 del 30/07/1990**, per atto di Donazione accettata del 18/07/1990 numero di Repertorio 36946/7953 del Notaio Felice Spinella sede Barcellona Pozzo di Gotto, la quota dell'intero in piena proprietà dei beni in Villafranca Tirrena censiti al NCEU al foglio 3 particella 1850 sub 2 (da cui deriva il sub 9).

Si segnala Atto di Separazione con Assegnazione Casa coniugale del 03/04/2013 Numero di Repertorio 6208/12 emesso dal Tribunale di Messina.

A favore di:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] 24Z112W

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Tirrena in seguito a richiesta di accesso atti, per gli immobili pignorati sono stati rinvenuti:

- **Licenza edilizia del 1966 (cfr. allegato n. 5)**
- **Agibilità prot. 11996/2003 del 15/03/2004 (cfr. allegato n. 7)**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina in seguito a richiesta di accesso atti, per gli immobili pignorati sono stati rinvenuti:

- **Progetto Approvato Prot. 22540 del 03/08/1966 (cfr. allegato n. 6)**



Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile in Villafranca Tirrena Via Consortile n. 45, oltre lastrico solare.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un appartamento posto al Piano Primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e lastrico solare. L'appartamento è raggiungibile dalla via Consortile, attraversando un BCNC censito al NCEU al foglio 3, particella 1850, sub 7.

Detto appartamento è costituito a piano terra un atrio di 6,76 mq, al piano primo da un corridoio di ingresso di 11,91 mq, una cucina di 11,58 mq, un soggiorno di 25,49 mq, due camere da letto rispettivamente di 21,47 mq e 13,01 mq, due bagni rispettivamente di 2,89 mq e 7,47 mq, una lavanderia 12,67 mq, due balconi rispettivamente di 8,81 mq e 10,43 mq e un lastrico solare soprastante di 115,76 mq.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento, la pavimentazione è in ceramica; le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio, mentre, quelli interni in legno.

La facciata esterna dell'intero corpo di fabbrica necessita di piccoli interventi di manutenzione. Per una descrizione più dettagliata dell'immobile, si rimanda all'allegato rilievo fotografico (*cf.* allegato n. 11).

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile. Essa si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi interni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	140,37	1,00	140,37
Balconi	Sup. reale lorda	19,24	0,30	5,77
Lastrico solare	Sup. reale lorda	115,76	0,20	15,20
	Sup. reale lorda	275,37		161,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**· Criterio di Stima**

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene di cui al punto A, oggetto del presente procedimento, è stato adottato un metodo sintetico-comparativo, che consente di determinare il più probabile valore venale di un bene immobile, raffrontando i valori di mercato attuati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni. Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Quindi, tenuto conto delle dimensioni dello stato di fatto in cui si trova, del buono stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq di € 783,22;

pertanto si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu equivale al valore unitario

Sc equivale alla superficie commerciale lorda

V al valore dell'immobile

Per cui, per l'immobile relativamente al punto A avremo:

$$€ 783,22 \text{ €/mq} * 161,34 \text{ mq} = € 126.364,71$$

L'importo complessivo dell'intero compendio pignorato è pari a:

€ 126.364,71

· Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Messina (ME), Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

· Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	161,34 mq	€ 126.364,71	€ 126.364,71
			€ 126.364,71	€ 126.364,71

· 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:

€ 18.954,70

Oneri concessori e Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno



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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

€
:

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

€ 103.410,01

Il Perito
Ing. Giovanni Lo Schiavo

ORDINE INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MESSINA
Settore Civile e Ambientale
SEZ. B N° 8/163
Dott. Ing. LO SCHIAVO GIOVANNI

