

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE**Esecuzione Forzata**
promossa da:
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.
c/
[REDACTED]N. Gen. Rep. 0040/2022
Giudice: Dott. D.C. MADIA**ELABORATO PERITALE**

1. **LOTTO N.1:**
Immobile Fg.201 P.IIa 158, Sub.3
Vico Primo di Via Sottocondotto, n.15 Piano T-1-2
COMUNE DI MESSINA

Tecnico incaricato: Ing. Barbara Potenzzone
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Messina al N. 2916
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Messina al N. 1802
iscritto all'Albo dei PERITI del Tribunale di Messina al N. 64

C.F. PTNBBR77T44F158K- P.Iva -

con studio in Messina (Messina) Via N. Panoramica dello Stretto, 1020
telefono: 090/312341
cellulare: 349/1789847
pec: barbara.potenzzone@ingpec.eu
e-mail: barbarapotenzzone@gmail.com



PREMESSA

Nel procedimento civile di Esecuzione Immobiliare R.G.Es.40/2022 tra le parti **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro-tempore Dott. Cinti Guido, nato a Bergamo il 26/12/1978 (C.F. CNTGDU78T26A794A), con sede in Milano, Viale Majno 45, capitale sociale €10.000,00, interamente versato, Reg. Imp. Di Milano n. 09966380967 e per essa la Spett.Le **doValue S.p.A.**, con sede legale in Verona via dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale €41.280,00, interamente versato, C.F. e registrazione al registro delle Imprese di Verona n 00390840239, quale mandataria, rappresentata e difesa dall' Avv. Nunzio Sinagra (C.F. SNGNNZ57B25I754Q, avv.sinagra@pec.it),

e

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed ivi residente in Via Sottocondotto 1-n.15- Molino,

il Giudice dell'Esecuzione Dott. D. C. Madia ha comunicato la nomina della sottoscritta Ing. Barbara Potenzone quale esperto per la stima dell'immobile di cui al **pignoramento, emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina il 21/02/2022, trascritto ai nn.6204/4948 del 09.03.2022, repertorio n. 425.**

In data 16.05.2022 la sottoscritta ctu ha prestato il giuramento di rito in modalità telematica ed estratto gli atti del procedimento depositati telematicamente. Successivamente ha fissato l'accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali, a mezzo posta certificata e raccomandata A/R rispettivamente alla parte creditrice e debitrice.

Il sopralluogo è avvenuto in data 15/07/2022 [Cfr. *Allegato n.1*] attraverso rilievo fotografico [Cfr. *Allegato n.2*] e planimetrico dello stato di fatto [Cfr. *Allegato n.5*].

Sono state, quindi, compiute le verifiche sulla regolarità catastale ed urbanistica presso gli uffici pubblici aditi [*Agenzia del Territorio-Cfr. Allegato n.3; Ufficio Tecnico del Comune di Messina - Cfr. Allegato n.4*] e, ai fini della stima, presso le agenzie immobiliari della zona.

Non sono state compiute ulteriori indagini presso la conservatoria dei RR. II. di Messina, considerato che l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli e della provenienza è reperibile dalla relazione notarile allegata agli atti di causa.

In relazione al **punto 2c)** del mandato, si rappresenta che la scrivente ha richiesto presso l'Ufficio di Ripartizione Urbanistica di Messina [Cfr. *Allegato n.4*] la verifica dell'esistenza di eventuali titoli edilizi ed elaborati grafici dell'immobile in oggetto, fornendo i dati messi a disposizione dalla documentazione agli atti di causa ed opportunamente analizzati dalla sottoscritta. Pur tuttavia tali informazioni, secondo quanto riportato nella comunicazione dell'ufficio adito non sono stati sufficienti ad effettuare la ricerca in archivio "cartaceo". La stessa ricerca è stata condotta anche nell'archivio telematico dal 2011 fino ad oggi, non



rinvenendo alcun progetto. A tal proposito la sottoscritta vuole rappresentare alcune considerazioni:

- 1) Da quanto si evince dalla tipologia costruttiva e dal comprensorio in cui si colloca l'immobile sembrerebbe che esso sia stato realizzato prima del 1967 (legge n.765 del 01/09/1967), quando non era necessario un titolo edilizio e pertanto potrebbe ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, previa, comunque, attestazione della data di avvenuta costruzione.

Tale osservazione presumibilmente valida per il piano terra (piano rialzato sul Vico I) ed il piano primo, potrebbe non estendersi al piano secondo (come attualmente indicato in visura) che, sia da una "mera" valutazione della tipologia strutturale che da quanto riportato nelle visure catastali [Cfr. allegato n.3 vedasi visura del subalterno 2 (riferito al solo piano 1-2), dalla cui soppressione avvenuta nel 2004, si è generato il subalterno 3 (riferito al piano T-1-2)], sembrerebbe sia stato realizzato in altro momento e quindi soggetto a licenza/concessione edilizia.

- 2) Nel contratto di mutuo, presente agli atti di causa, rep. N.39578/7748 iscritto a Messina il 07/10/1997 tra le parti Credito Italiano s.p.a. (parte mutuante) e i sigg. [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni (parte mutuataria) il notaio Lillo Fleres all'art.7 specificava che:

"la parte mutuataria si obbliga infine a: ...omissis... nonché per lo stesso immobile esibire relazione peritale attestante la conformità della costruzione alle norme edilizie, secondo le indicazioni della Banca, anche in relazione alle risultanze dell'esame degli stati ipotecari, che saranno richiesti direttamente dalla Banca a spese, beninteso, della parte mutuataria."

Il mutuo dell'importo di £ 55.000.000 veniva concesso sull' "appartamento di tipo duplex, esteso mq 130 circa, distribuito nei piani primo e secondo (rispettivamente seconda e terza elevazione fuori terra), composto di due vani, stanzetta-disimpegno, ingresso e w.c. al piano primo e di due vani, cucina, ripostiglio, disimpegno e veranda a livello del secondo piano"

Pertanto, il mutuo è stato concesso, sotto presentazione dell'attestazione di regolarità urbanistica da parte dei mutuatari, agli atti non presente, per le due elevazioni, corrispondenti al ex sub.2, oggi piano terra e primo.

Da ciò ne discende che si può confermare l'osservazione di cui al punto 1), ovvero che il piano secondo (quarta elevazione f.t.) sia stata realizzato in un secondo momento, forse nell'anno 2004 in corrispondenza della variazione catastale, quando è stato soppresso il sub. 2 e generato il sub.3 comprendente i tre piani. Tuttavia, né le ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Messina né la documentazione agli atti hanno permesso di poter constatare la data di realizzazione.

In conclusione, da quanto acquisito dalla sottoscritta e presente agli atti si può affermare che il piano secondo è stato realizzato in un successivo momento rispetto ai primi due piani (ex



sub. 2), e quindi, dopo l'anno 1967, e che, pertanto, necessita di autorizzazione edilizia non rinvenuta [Cfr. *Allegato n.4*];

Pertanto, in questa fase, cautelativamente, si decurerà, dal valore dell'immobile, il costo delle spese di regolarizzazione urbanistica (a titolo di esempio pratica "Permesso di Costruire", se ammessa dagli indici edificatori di zona e dal PRG) relativamente al secondo piano.

Per i sottostanti piani, considerando che la banca Credito Italiano s.p.a. ha effettivamente concesso il mutuo, si ritiene plausibile la legittimità (presumibilmente trattasi di bene realizzato ante 67, quindi, esente dalla presentazione di progetto e rilascio di licenza/concessione).

Pur tuttavia, nel ruolo rivestito dal ctu, si invita la parte debitrice a produrre l'attestazione come condizione indicata nello stesso contratto di mutuo del 1997, art.7.

Dal punto di vista catastale, nella planimetria del piano primo non è indicato la partizione per la realizzazione del vano letto [vedasi *Allegato n.5 e n.3*]. Questa piccola differenza potrà essere restituita solo dopo l'avvenuta regolarizzazione urbanistica.

In relazione al **punto 2d)**, si ritiene che possibili formulazioni di divisione determinerebbero una perdita del valore intrinseco del bene, la stessa configurazione non si presta a comode ed eque divisioni e, pertanto, si procederà alla valutazione dell'intero immobile come unico lotto.

In relazione al **punto 2f-d)** non si è proceduto alla redazione dell'attestazione energetica, in considerazione delle difformità urbanistico-catastali sopra segnalate.

Si trasmette all'Ill.mo G.E., qualora sia necessario, la disponibilità della sottoscritta a provvedere alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche indicate, se ammesse dagli strumenti urbanistici e, successivamente, alla redazione della planimetria catastale aggiornata e dell'attestazione di prestazione energetica.

Il pignoramento in oggetto interessa il seguente bene:

➤ Immobile sito in Messina, Vico Primo di Via Sottocondotto n.15-Molino, identificato al NCEU **Foglio 201 particella 158, subalterno 3**, zona censuaria 2, categoria catastale A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 202 mq, escluse aree scoperte 193 mq, rendita 117.49 €;

La relazione di stima è stata redatta mediante il software "Meccanizzato Pro" adottato dal Tribunale di Messina per il bene oggetto del pignoramento, costituito da:

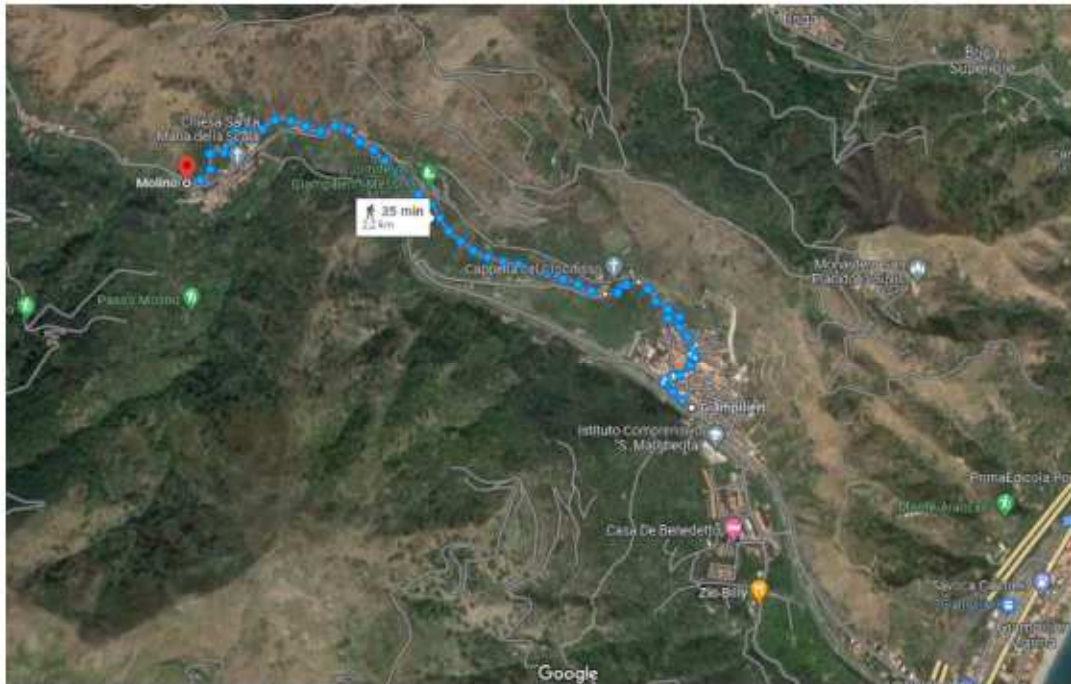
LOTTO n.1:

➤ L'immobile, destinato a **civile abitazione**, è sito in Messina, Vico Primo di Via Sottocondotto n.civ.15 Molino, frazione collinare della città, a circa 20 Km, posta in una stretta vallata percorsa dal torrente Giampileri. Dallo stesso comune dista circa 2.5 km.

Il comprensorio è tipico di un villaggio/borgo, costituito da abitazioni in muratura e piccole



stradine, come visibile dalle foto riprodotte [Cfr. *Allegato n.2, foto da n. 1 a n.6*]. La raggiungibilità è sacrificata da tale contesto a carattere prevalentemente rurale.



- 1. Ortofoto della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa-

Il fabbricato è costituito da 4 elevazioni f.t. [Cfr. *Allegato n.2 foto da n. 3 a n.6*], presumibilmente realizzate in muratura (semplice e/o mista a c.a.), in particolare il piano S1 (piano terra dal lato di Vico I Sottocondotto) destinato a deposito, non oggetto del presente pignoramento, il piano terra (piano rialzato sul prospetto Nord-Est)-seconda elevazione f.t., il piano primo e secondo, rispettivamente terza e quarta elevazione f.t., destinati a civile abitazione ed oggetto del corrente pignoramento.

Esso confina a nord-est con il vico I Sottocondotto, mentre nei restanti fronti con particelle di altra ditta.

Attraverso la scala esterna [Cfr. *Allegato n.2 foto nn. 4-7*], posta sul vico I, si giunge alla seconda elevazione (in catasto piano terra), in una piccola area antistante l'ingresso [Cfr. *Allegato n.2 foto n. 9*], indicata in verde nella planimetria di rilievo [Cfr. *Allegato n.5*].

Dall'ingresso [Cfr. *Allegato n.2 foto n. 10*] si accede ad una piccola camera [Cfr. *Allegato n.2 foto n. 11*], al vano soggiorno [Cfr. *Allegato n.2 foto n.12*] e al vano letto [Cfr. *Allegato n.2 foto n.13*]. Attraverso la scala interna si giunge al vano wc, posto a quota intermedia, circa +0.70 rispetto alla quota dell'ingresso [Cfr. *Allegato n.2 foto n.14*].

Proseguendo dalla scala si arriva al piano primo (terza elevazione f.t.) [Cfr. *Allegato n.2 foto n.15*] in un piccolo vano che divide i vani letto [Cfr. *Allegato n.2 foto nn.16-19-20*], che si affacciano su vico I, attraverso il balcone comune agli stessi [Cfr. *Allegato n.2 foto nn.21-22*], ed il vano wc [Cfr. *Allegato n.2 foto n.17*]. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio [Cfr. *Allegato n.2 foto n.18*]. Proseguendo ancora dalla scala interna si giunge alla



quarta elevazione (piano secondo in catasto) composta da un unico ambiente soggiorno [Cfr. *Allegato n.2 foto n.23*] -cucina [Cfr. *Allegato n.2 foto n.24-25*] che si affaccia sulla terrazza aggettante sul vico I [Cfr. *Allegato n.2 foto n.26-27*].

In particolare in corrispondenza del vano soggiorno all'esterno è stato realizzato un ripostiglio attraverso chiusura della terrazza con struttura amovibile a partire dal parapetto [Cfr. *Allegato n.2 foto n.27*].

Le finiture sono discrete e compatibili con l'epoca di realizzazione dell'immobile, la pavimentazione è in graniglia di marmo e ceramica. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con pittura del tipo ducotone nella colorazione sia del bianco che dei colori, mentre per i vani wc sono rivestite in piastrelle fino all'altezza di circa 1.60m. Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sotto traccia, sono presenti i radiatori a parete e l'impianto di climatizzazione. Il fabbricato è privo di ascensore.

Lo stato di conservazione interno ed esterno dell'immobile risulta complessivamente sufficiente, si evidenziano segni di umidità nel vano wc al piano terra sia nella parete Nord-Est che nel soffitto [Cfr. *Allegato n.2 foto n.14*].

La **superficie lorda dei piani terra e primo** è pari a circa **130 mq**, mentre quella del **piano del piano secondo** è pari a **40 mq**. Considerando le aree esterne pari a circa 7.00 mq per il piano terra, 12.00 mq per il balcone al piano primo e 19.00 mq per la terrazza al piano secondo, per un valore totale di circa 38.00mq che, utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione diventano circa 11.4 mq (38.00mqx0.3), la **superficie commerciale ragguagliata** è pari a circa **181.40 mq** (pari a 130mq+40 mq+11.4 mq).

Catastalmente l'immobile è allineato al foglio 201 mappale 158 subalterno 3 [Cfr. *Allegato n.3*], zona censuaria 2, categoria catastale A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 202 mq, esclusa aree scoperte 193.00 mq, rendita catastale 117,49€.

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati n.2 "Documentazione fotografica" e n.5 "Rilievo Planimetrico", mentre per la corrispondenza della regolarità catastale e urbanistica rispettivamente agli allegati n. 3 e n.4 a confronto con l'allegato n.5.

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, è stato determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo, sottraendo, in tale fase, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica-catastale.

Nella valutazione del valore commerciale delle unità si è tenuto conto dello stato di manutenzione in cui il bene si trova allo stato attuale, secondo quanto indicato nel Decreto 9.10.1978 art.21 Legge 27.07.1978 n. 392 "*Determinazione degli elementi di valutazione relativi allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili*".

Il parametro tecnico posto a base del giudizio di stima è la *superficie convenzionale*, ovvero



la superficie calcolata ragguagliando le superficie accessorie e di pertinenza a quella principale attraverso idonei coefficienti correttivi, in accordo al D.P.R. 138/98.

Attualmente l'unità è occupata dai sigg. e [REDACTED] nato il [REDACTED] in Messina C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED] coniugi.

Storia ventennale:

Dai documenti agli atti di causa [Cfr. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998, a firma del Notaio in Palermo, Dott.ssa Giulia Barbagallo] si evince:

- La quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile in oggetto **FG 201 P.IIa 158 Sub. 2, ora Sub. 3**, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] per successione, in morte [REDACTED] rinuncia di successione registrata il 13/01/1984 al n. rep. 33/1596, ufficio dei Registri di Messina, trascritta il 19/11/1984 ai nn. 28686/24207 devoluta per legge al figlio, stante la rinuncia del coniuge [REDACTED] Carolina. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità. In riferimento alla provenienza in capo al Sig. [REDACTED], si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità avente per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

Sull'immobile Messina FG 201 P.IIa 158 sub. 2 sono gravanti:

- 1) **Iscrizione nn.22627/2006 del 07/10/1997** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06.10.1997, n rep. 39578 notaio Lillo Fleres sede Ali Terme Messina a favore di **Credito Italiano società per azioni** con sede a Genova C.F. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Messina P.zza Cairoli n.46) contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in Messina C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, capitale £ 55.000.000, totale £ 110.000.000, durata 10 anni.
N.B. A margine risulta:
 - Ipoteca in rinnovazione nn. 21537/2429 del 08/09/2017 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 06/10/1997, notaio Lillo Fleres, sede Ali Terme Messina, n. rep. 39578;
- 2) **Trascrizione n. 19397/16023 del 23.07.2002** nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/06/2002 n. rep. 666 emesso da Tribunale di Messina, sede Messina notificato, a favore di **Credito Italiano società per azioni** con sede a Genova C.F. 00348170101, contro [REDACTED]
- 3) **Iscrizione nn.21537/2429 del 08/04/2017** ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06.10.1997 n rep. 39578 notaio Lillo Fleres sede Ali Terme Messina a favore di **Credito Italiano società per azioni** con sede a Genova C.F. 00348170101 contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 28.405,13, totale € 56.102,26.

Sull'immobile Messina FG 201 P.IIa 158 sub. 3 (derivante dal sub. 2) è



gravante:

- 4) **Trascrizione n. 6204/4948 del 09.03.2022** nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/02/2022 n. rep. 425 emesso da Uff. Giud. Corte d' Appello di Messina, sede Messina, a favore di **Fino 1 SECURITISATION s.r.l.** sede Milano C.F. 09966380967 [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Alla data del 19.04.2022, come riportato nella certificazione notarile agli atti di causa, l'immobile risulta censito in ditta [REDACTED] nato il [REDACTED] in Messina C.F. [REDACTED]

- Catasto fabbricati del Comune di Messina foglio 201 particella 158 subalterno 3, zona censuaria 2 categoria catastale A/4 classe 8, consistenza 6.5 vani, sup.cat. tot. 202, totale escluse le aree scoperte 193 mq, rendita 117,49 €, indirizzo Vico Primo di Via Sottocondotto n 15, P.T. 1 e 2.
- Variazione del 05/01/2021 in atti dal 07/01/2021 (n. 003755/2021) pratica n. ME0002510 ampliamento- diversa distribuzione spazi interni- ristrutturazione (n. 3755.1/2021)- annotazioni: classamento e rendita proposti DM 701/94) (la p.lla 158 sub. 3 deriva dalla p.lla 158 sub.2), dati derivanti da 4188974.

La sottoscritta ha trasmesso a mezzo pec e a/r la bozza di consulenza alle rispettive parti in data 05/10/2022; ha atteso il termine per eventuali osservazioni, fissato in 15 giorni, senza ricevere alcuna nota.

Deposita telematicamente in data 21.10.2022 la presente relazione peritale, che riporta testualmente la bozza inviata alle parti, corredata dai seguenti allegati.

Elenco Allegati:

- 1) *Verbale di Sopralluogo;*
- 2) *Documentazione Fotografica del 15.07.2022;*
- 3) *Documentazione Catastale;*
- 4) *Comunicazione dell'UTC di Messina;*
- 5) *Rilievo planimetrico dell'immobile;*
- 6) *Nota Spese.*



**Bene in Vico Primo di Via Sottocondotto, n. 15- Molino- Messina
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 della parte debitrice Panarello Tommaso del bene sito in Messina, vico Primo di Via Sottocondotto n.15 Molino, Piano T-1-2
La superficie ragguagliata del bene è pari a circa mq 181.40
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- NCEU: foglio 201 mappale 158 subalterno 3 [Cfr. *Allegato n.3*], **categoria catastale A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani**, superficie catastale 202 mq, escluse aree scoperte 193 mq, **rendita 117,49€**, immobile vico Primo di Via Sottocondotto n.15 **Piano T-1-2**.
Derivante dal Foglio 201 mappale 158 subalterno 2, zona censuaria 2, **categoria catastale A/6 classe 4, consistenza vani 3, rendita 15,49€, variazione territoriale del 06/12/2004**, immobile vico I sottocondotto **Piano 1-2**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un appartamento a destinazione civile abitazione che si articola su tre piani (rispettivamente piano terra -seconda elevazione ft.-, primo-terza elevazione ft.-e secondo -quarta elevazione ft.-, in accordo alla dicitura catastale) del fabbricato a quattro elevazioni ft. sito in Messina, Vico I di Via Sottocondotto, 15, Molino, frazione collinare della città, a circa 20 Km da essa, posta in una stretta vallata percorsa dal torrente Giampileri.

La sua raggiungibilità è sacrificata dallo stesso contesto a prevalente carattere di villaggio in cui si trova.

Esso confina a nord-est con il vico I Sottocondotto, mentre nei restanti fronti con particelle di altra ditta.

Al piano terra vi sono tre vani, rispettivamente una piccola camera, un vano letto ed un salone, oltre il vano wc posto a quota maggiore (circa +0.70m), raggiungibile dalla scala interna. Proseguendo dalla stessa si giunge al piano primo ove sono ubicate due camere da letto, una ricavata a mezzo di un tramezzo in cartongesso nel vano di ingresso, un servizio ed un piccolo ripostiglio posto nel sottoscala. I due vani letto si affacciano sul vico I attraverso un balcone ad esse comune, percorrendo l'ultima rampa di scala si giunge al piano secondo costituito da un unico ambiente soggiorno cucina, che si affaccia su una terrazza. Sul fronte Nord-Est (lato Vico I) è stato realizzato, in corrispondenza del vano soggiorno, un piccolo ripostiglio mediante struttura amovibile posta sul parapetto della terrazza. Non è presente ascensore, mentre sono presenti gli impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Caratteristiche zona: villaggio, con caratteristiche rurali

Servizi della zona:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici (km): ()

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'unità è occupata **sigg. e [REDACTED] nato [REDACTED] in Messina**
C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] coniugi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Sull' immobile FG201 P.IIa 158 sub.2:

- 1) **Iscrizione nn.22627/2006 del 07/10/1997** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06.10.1997, n rep. 39578 notaio Lillo Fleres sede Ali Terme Messina a favore di Credito Italiano società per azioni con sede a Genova C.F. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Messina P.zza Cairoli n.46) contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in Messina C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, capitale £ 55.000.000, totale £ 110.000.000, durata 10 anni.

N.B. A margine risulta:

- ✓ Ipoteca in rinnovazione nn. 21537/2429 del 08/09/2017 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 06/10/1997, notaio Lillo Fleres, sede Ali Terme Messina, n. rep. 39578;
- 2) **Iscrizione nn.21537/2429 del 08/04/2017** ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06.10.1997 n rep. 39578 notaio Lillo Fleres sede Ali Terme Messina a favore di Credito Italiano società per azioni con sede a Genova C.F. 00348170101 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in Messina C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 28.405,13, totale € 56.102,26.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Sull' immobile FG201 P.IIa 158 sub.2:

- 1) **Trascrizione n. 19397/16023 del 23.07.2002** nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/06/2002 n. rep. 666 emesso da Tribunale di Messina, sede Messina notificato, a favore di Credito Italiano società per azioni con sede a Genova C.F. 00348170101, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in Messina C.F. [REDACTED]

Sull' immobile FG201 P.IIa 158 sub.3:

- 2) **Trascrizione n. 6204/4948 del 09.03.2022** nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/02/2022 n. rep. 425 emesso da Uff. Giud. Corte d' Appello di Messina, sede Messina, a favore di Fino 1 SECURITISATION s.r.l. sede Milano C.F. 09966380967 (richiedente: EUROPA C.S. s.r.l. per avv. Nunzio Sinagra, via G. Garibaldi 375 Messina), contro [REDACTED] nato il [REDACTED] in Messina C.F. [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Presunta mancanza titolo edilizio ultima elevazione (es: PdC)- Diversa distribuzione spazi interni (es: CILA ritardata)

Regolarizzazione urbanistica e catastale: € 6000,00

Oneri totali: € 0,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diversa distribuzione spazi interni



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-Per tutte le informazioni seguenti si rimanda all'eventuale relazione di custodia-
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ;
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
 scadute al momento della perizia:
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Si rimanda alla relazione di curatela per maggiori dettagli.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] nato a Messina il [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

La quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile in oggetto **FG 201 P.IIa 158 Sub. 2, ora Sub. 3**, era pervenuto all'esecutato [REDACTED] per successione, in morte di [REDACTED] nato in [REDACTED]

[REDACTED] Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

In riferimento alla provenienza in capo al Sig. [REDACTED] si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità avente per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base di quanto riportato negli atti di causa l'Ufficio Urbanistica ha rilevato l'insufficienza di dati per poter effettuare la ricerca di eventuali titoli, quanto meno prima del 2011, mentre successivamente nulla è stato rinvenuto a nome dell'attuale proprietario [REDACTED] e dei de cuius [REDACTED] ed [REDACTED] [Cfr. *Allegato n.4*].

La concessione del mutuo da parte del Credito Italiano s.p.a. nella data del 1997 (vedasi contratto di mutuo n. rep. N.39578/7748 iscritto a Messina il 07/10/1997, art. 7) fa presupporre che sia stata verificata la regolarità dei piani terra (seconda elevazione) e primo (terza elevazione) oggetto dello stesso mutuo. A conferma, verosimilmente, che l'edificio sia stato realizzato prima del 1967, quando non era necessario alcun titolo edilizio giustificando la mancanza di un progetto depositato presso gli enti aditi.

Pur tuttavia, cautelativamente la sottoscritta potrà procedere alla valutazione venale del bene con riserva, in relazione alla produzione da parte del proprietario di un'autodichiarazione attestante la data di realizzazione dell'edificio.

In merito, invece, all'ultima elevazione f.t., chiamata piano secondo in catasto, si ritiene presumibilmente che essa sia stata realizzata in data successiva, visto che il subalterno 3 deriva dal subalterno 2 a mezzo di variazione catastale del 2004.

Anche in tal caso, non avendo rinvenuto il relativo titolo edilizio, si procederà alla decurtazione delle eventuali spese di regolarizzazione urbanistica, attuabili nella redazione di una pratica Permesso di Costruire, se gli indici di zona lo ammettono.

Descrizione bene destinazione civile abitazione -di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 della parte debitrice del bene destinato a civile abitazione, sito in Messina, Vico Primo di Via Sottocondotto n.civ.15 Molino, frazione collinare della città, a circa 20 Km, posta in una stretta vallata percorsa dal torrente Giampileri. Dallo stesso comune dista circa 2.5 km.

Il comprensorio è tipico di un villaggio/borgo, costituito da abitazioni in muratura e piccole



stradine, come visibile dalle foto riprodotte [Cfr. Allegato n.2, foto da n. 1 a n.6]. La raggiungibilità è sacrificata da tale contesto a carattere prevalentemente rurale.

Il fabbricato è costituito da 4 elevazioni f.t. [Cfr. Allegato n.2 foto da n. 3 a n.6], presumibilmente realizzate in muratura (semplice e/o mista a c.a.), in particolare il piano S1 (piano terra dal lato di Vico I Sottocondotto) destinato a deposito, non oggetto del presente pignoramento, il piano terra (piano rialzato sul prospetto Nord-Est)-seconda elevazione f.t., il piano primo e secondo, rispettivamente terza e quarta elevazione f.t., destinati a civile abitazione ed oggetto del corrente pignoramento.

Esso confina a nord-est con il vico I Sottocondotto, mentre nei restanti fronti con particelle di altra ditta.

Attraverso la scala esterna [Cfr. Allegato n.2 foto nn. 4-7], posta sul vico I, si giunge alla seconda elevazione (in catasto piano terra), in una piccola area antistante l'ingresso [Cfr. Allegato n.2 foto n. 9], indicata in verde nella planimetria di rilievo [Cfr. Allegato n.5].

Dall'ingresso [Cfr. Allegato n.2 foto n. 10] si accede ad una piccola camera [Cfr. Allegato n.2 foto n. 11], al vano soggiorno [Cfr. Allegato n.2 foto n.12] e al vano letto [Cfr. Allegato n.2 foto n.13]. Attraverso la scala interna si giunge al vano wc, posto a quota intermedia, circa +0.70 rispetto alla quota dell'ingresso [Cfr. Allegato n.2 foto n.14].

Proseguendo dalla scala si arriva al piano primo (terza elevazione f.t.) [Cfr. Allegato n.2 foto n.15] in un piccolo vano che divide i vani letto [Cfr. Allegato n.2 foto nn.16-19-20], che si affacciano su vico I, attraverso il balcone comune agli stessi [Cfr. Allegato n.2 foto nn.21-22], ed il vano wc [Cfr. Allegato n.2 foto n.17]. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio [Cfr. Allegato n.2 foto n.18]. Proseguendo ancora dalla scala interna si giunge alla quarta elevazione (piano secondo in catasto) composta da un unico ambiente soggiorno [Cfr. Allegato n.2 foto n.23] -cucina [Cfr. Allegato n.2 foto n.24-25] che si affaccia sulla terrazza aggettante sul vico I [Cfr. Allegato n.2 foto n.26-27].

In particolare in corrispondenza del vano soggiorno all'esterno è stato realizzato un ripostiglio attraverso chiusura della terrazza con struttura amovibile a partire dal parapetto [Cfr. Allegato n.2 foto n.27].

Le finiture sono discrete e compatibili con l'epoca di realizzazione dell'immobile, la pavimentazione è in graniglia di marmo e ceramica. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con pittura del tipo ducotone nella colorazione sia del bianco che dei colori, mentre per i vani wc sono rivestite in piastrelle fino all'altezza di circa 1.60m. Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sotto traccia, sono presenti i radiatori a parete e l'impianto di climatizzazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Lo stato di conservazione interno ed esterno dell'immobile risulta complessivamente sufficiente, si evidenziano segni di umidità nel vano wc al piano terra sia nella parete Nord-Est che nel soffitto [Cfr. Allegato n.2 foto n.14].



La superficie lorda dei piani terra e primo è pari a circa 130 mq, mentre quella del piano del piano secondo è pari a 40 mq. Considerando le aree esterne pari a circa 7.00 mq per il piano terra, 12.00 mq per il balcone al piano primo e 19.00 mq per la terrazza al piano secondo, per un valore totale di circa 38.00mq che, utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione diventano circa 11.4 mq (38.00mqx0.3), la superficie commerciale ragguagliata è pari a circa 181.40 mq (pari a 130mq+40 mq+11.4 mq).

Catastalmente l'immobile è allineato al foglio 201 mappale 158 subalterno 3 [Cfr. Allegato n.3], zona censuaria 2, categoria catastale A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 202 mq, esclusa aree scoperte 193.00 mq, rendita catastale 117,49€.

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati n.2 "Documentazione fotografica" e n.5 "Rilievo Planimetrico", mentre per la corrispondenza della regolarità catastale e urbanistica rispettivamente agli allegati n. 3 e n.4 a confronto con l'allegato n.5.

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, la sottoscritta ha determinato il valore venale del bene, in funzione del mercato attuale, nell'approccio del metodo di stima sintetico-comparativo, sottraendo, in tale fase, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Destinazione urbanistica:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Equivalente
Piano terra, primo e secondo	170.00 mq	1	170.00 mq
Area esterna P.T.-Balcone P.P.-Terrazza P.S.	38.00 mq	0.3	11.40 mq
	Sup. reale lorda		≈181,40

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Strutture:</i>	muratura e c.a.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe unica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: graniglia di marmo, ceramica, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: singola anta, materiale: alluminio e vetro, legno
accessori:	-

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico comparative

Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo sono stati stabiliti i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile.

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime.

Consultando il sito dell'agenzia delle entrate (www.agenziadelterritorio.it)



aggiornato al secondo semestre 2021, per zone comparabili con quella in oggetto, per vicinanza territoriale e caratteristiche, le quotazioni immobiliari oscillano tra:

- ✓ Ali zona- zona extraurbana 430€-640€;
- ✓ Fiumedinisi- zona extraurbana 415€-620€;
- ✓ Scaletta Zanclea-zona centro abitato 640€-950€;

Valori congrui al contesto di villaggio/borgo, per medesima destinazione e caratteristiche, si rintracciano nelle analisi delle compravendite presso le agenzie immobiliari (Sindona Immobiliare, Italcasa, Tempo Casa, ecc), che restituiscono una forbice di valori variabile tra €250mq e €620/mq.

Tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di manutenzione e conservazione, della raggiungibilità sacrificata, del necessario utilizzo di un mezzo proprio per raggiungere il centro di Giampileri, del contesto a carattere rurale tipico del borgo, in relazione alle risultanze delle indagini di mercato di cui sopra, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a **€400/mq.**

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Ufficio Tecnico di Messina, Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Agenzie immobiliari: WikiCasa, Tecnocasa, Immobiliare.it, Tringali Case, TempoCase, Italcasa, Sindona Immobiliare ecc.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento P.T.- P.P.-P.S.	181,40	€ 400,00	€ 72.560,00
TOTALE			€72.560,00
- Valore corpo:			€ 72.560,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.560,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.560,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio	
			ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento		181,40	€ 72.560,00	€ 72.560,00 A

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria:

€ 10.884,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6000,00

Spese condominiali

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

8.5. Prezzo base d' asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o

catastale a carico della procedura:

€ 55.676,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

21/10/2022

il perito
ing. Barbara Potenzzone

