

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**II SEZIONE CIVILE**

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 162/2017

**Giudice Dr. Daniele Carlo Madia**  
**Udienza del 23.11.2018**

**Custode Giudiziario avv. Silvana Cannistraci**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Allegati digitali :

- verbali di sopralluogo del 17.04.2018, 12.06.2018, 10.07.2018
- documentazione catastale
- documentazione urbanistica acquisita in data 24.07.2018
- relazione notarile
- banca dati delle quotazioni immobiliari
- Attestato di Prestazione Energetica
- notifica nomina del c.t.u. del 31.03.2018
- documentazione fotografica



**Lotto 1****Beni in Pagliara (Messina), Via Regina Margherita nr. 12**

AL CATASTO EDILIZIO : FOGLIO 12 PARTICELLA 490

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

- A. fabbricato sito in Pagliara (Messina), Via Regina Margherita nr. 12 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, in ditta [REDACTED] in regime di comunione dei beni, come da relazione notarile del not. Daniela Corsaro;
  - Piena proprietà per la quota di 500/1000, in ditta [REDACTED] in regime di comunione dei beni, come da relazione notarile del not. Daniela Corsaro.

L'immobile in oggetto si sviluppa su tre diversi livelli, piano semi-interrato, piano terra e piano primo.

Il piano semi-interrato è destinato a deposito, scbbene durante il sopralluogo si è accertato che tale livello viene utilizzato come cucina.

Il piano terra è destinato alla zona notte, si riscontrano due camere da letto ed un bagno, infine il piano primo, ubicato alla stessa quota della via Regina Margherita, è costituito da due camere ( prive di porte di accesso) e da un bagno. Tutti i diversi livelli sono collegati tra loro da una scala interna.

Si presenta in condizioni di vetustà, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria di diversi ambienti e dei prospetti del fabbricato. E' dotato di solo scaldino elettrico e necessita di una rivisitazione anche degli impianti esistenti, di cui non sono stati consegnati certificati o documentazione.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 12 mappale 490 categoria A/4, classe 4, superficie catastale 137, composto da vani 6 vani, posto al piano s1-t-1, - rendita: € 223,11.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale, a traffico locale, con parcheggi inesistenti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'accesso è stato garantito, in data 12.06.2018, dal sig. [REDACTED] debitore esecutato, previa richiesta al G.D. di un custode giudiziario, considerato che non era stato possibile accedere all'immobile precedentemente.

Vista la nomina dell'avv. Silvana Cannistraci ed i sopralluoghi del 12.06.2018 e del 10.07.2018, di cui si allegano i verbali di accesso, è stato possibile accedere all'immobile.

**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: /*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /*
- 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: come da certificazione notarile depositata agli atti*  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo del 19 aprile 2007 a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.**, contro [REDACTED], a firma di not. Claudio Ciappina in data 19/04/2007  
importo ipoteca: euro 155.300,00  
importo capitale: euro 77.650,00
- 4.2.2. *Pignoramenti: come da certificazione notarile depositata agli atti*  
Pignoramento derivante da pignoramento del 24.05.2017, Tribunale di Messina a favore di Unicredit S.p.a. contro [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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

i luoghi presentano difformità sia rispetto alla licenza edilizia rilasciata dal comune, prot. nr. 17/1976, sia rispetto all' autorizzazione del genio civile di Messina prot. nr. 12364 del 17.07.1976.

Sono state riscontrate difformità per una diversa distribuzione interna degli ambienti, per un utilizzo abusivo del piano seminterrato, destinato a deposito ed utilizzato invece come cucina, per altezze di interpiano diverse rispetto a quelle riscontrate negli elaborati grafici della licenza edilizia.

Regolarizzabili mediante: provvedimento autorizzativo in sanatoria agli enti competenti. Considerate le difformità rilevate, anche strutturali, sarà necessario acquisire i pareri degli enti competenti o ripristinare le condizioni di cui alla licenza edilizia rilasciata.

oneri tecnici e professionali: € 3.500,00

Oneri totali: € 3.500,00

## 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

E' stata acquisita la planimetria catastale dalla banca dati del catasto edilizio urbano, la quale risulta difforme rispetto al rilievo eseguito dal sottoscritto durante le operazioni peritali.

regolarizzabili mediante nuova catastazione : - € 350,00 ; ( spese affrontate dalla procedura esecutiva) .

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'immobile non è ubicato in un condominio;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1 Attuali proprietari: come da relazione notarile depositata

~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~, proprietari dal 19/04/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Ciappina Claudio in data 19/04/2007 ai nn. rep.34160

## 6.2 Precedenti proprietari:

~~\_\_\_\_\_~~ proprietario dal 18/04/2002 al 19/04/2007, in forza di atto di compravendita a firma di not. Lillo Fleres in data 18/04/2002 ai nn. rep. 43781. Viene riportato in merito alla titolarità del bene in oggetto quanto verificato e certificato dal notaio Daniela Corsaro, la cui relazione notarile alla presente si allega. In merito, si precisa che sussiste una discordanza tra quanto riportato al catasto edilizio e da quanto certificato dal notaio, si allega la visura storica dell'immobile.

~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ proprietari dal 30/03/2000 al 18/04/2002, in forza di atto di donazione a firma di not. Lillo Fleres in data 23/07/2018 ai nn. rep. 42097.

~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ proprietario dal 01/04/1999 al 30/03/2000 in forza di denuncia di successione

~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ proprietari dal 01/04/1999 al 01/04/1999 in forza di denuncia di successione

~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ proprietari dal 05/02/1945 al 01/04/1999, in forza di denuncia di successione del padre e donazione alla madre. Si allegano alla presente sia la relazione notarile del not. Daniela Corsaro e sia la visura storica dell'immobile, viste le differenze presenti tra i due documenti, si rammenta che il catasto non è atto probatorio, a differenza della relazione del notaio.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA nr. 17/1976** per lavori di sostituzione di un solaio del fabbricato, intestata a ~~XXXXXXXXXX~~

Presso l'ufficio tecnico del comune è stata rinvenuta esclusivamente la licenza di costruzione nr. 17/1976, notificata il 19.11.1976.

Così come riportato nella comunicazione dell'ufficio tecnico al sottoscritto, in data 23.07.2018 prot. 3458, " per il fabbricato censito al NCEU nel foglio di mappa 12 particella 490, risulta rilasciata alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~ una licenza di costruzione edilizia nr. 17 del 06.11.1976 per la sostituzione del solaio di interpiano in legno con altro con putrelle in ferro e volterranee. Non si ha contezza circa l'anno di costruzione del fabbricato, che probabilmente potrebbe essere avvenuto prima del 1962. Non risultano altresì rilasciati provvedimenti autorizzativi a nome delle ditte risultanti nelle visure storiche per immobile, prodotto dalla S.V., per il fabbricato di che trattasi".

**Provvedimenti per le costruzioni in zone sismiche** per lavori di sostituzione di un solaio di interpiano in legno con un altro con putrelle in ferro e volterranee. Intestata a ~~XXXXXXXXXX~~ prot. nr. 12364 del 17.07.1976, nulla Osta per Opere Edilizie ai sensi della legge 64/74.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

appartamento sito in Pagliara (Messina) Via Regina Margherita nr. 12 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, in ditta ~~XXXXXXXXXX~~ in regime di comunione dei beni, come da relazione notarile del not. Daniela Corsaro;
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, in ditta ~~XXXXXXXXXX~~ in regime di comunione dei beni, come da relazione notarile del not. Daniela Corsaro;

L'immobile in oggetto si sviluppa su tre diversi livelli, piano semi-interrato, piano terra e piano primo.

Il piano semi-interrato è destinato a deposito, sebbene durante il sopralluogo si è accertato che tale livello viene utilizzato come cucina.

Il piano terra è destinato alla zona notte, si riscontrano due camere da letto ed un bagno, infine il piano primo è ubicato alla stessa quota della via Regina Margherita ed è costituito da due camere (prive di porte di accesso) e da un bagno.

Tutti i diversi livelli sono collegati tra loro da una scala interna.

L'immobile si presenta in condizioni di vetustà, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria di diversi ambienti e dei prospetti del fabbricato. E' dotato di scaldino elettrico e necessita di una rivisitazione anche degli impianti esistenti, di cui non mi sono stati consegnati certificati o documentazione.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 12 mappale 490 categoria A/4, classe 4, superficie catastale 137, composto da vani 6 vani, posto al piano s1-t-1, - rendita: € 223,11.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1962, come riportato nella comunicazione dell'ufficio tecnico comunale, che alla presente si allega.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale, piano terra	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
residenziale piano primo	Sup. reale lorda	47,50	1,00	47,50
deposito/ cantina	Sup. reale lorda	41,00	1,00	41,00
balconi	Sup. reale lorda	13,00	0,30	3,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>146,50</b>		<b>137,40</b>

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

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, ubicazione in prossimità del centro urbano e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti 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 simili, 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 e nelle zone limitrofe individua valori compresi tra euro 520 ed euro 650, considerata la vetustà e lo stato dell'immobile si è ritenuto opportuno considerare il valore minimo per i piani abitabili, mentre per il piano seminterrato destinato a deposito è stato considerato un prezzo al mq. pari a euro 430, valore valutato anche acquisendo la banca dati delle quotazioni immobiliari per vani destinati a magazzino.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pagliara.

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento**

*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	valore complessivo
residenziale, piano terra	45,00	€ 520,00	€ 23.400,00
residenziale piano primo	47,50	€ 520,00	€ 24.700,00
deposito/ cantina	41,00	€ 430,00	€ 17.630,00
balconi	3,90	€ 520,00	€ 2.028,00
	<b>137,40</b>		<b>€ 67.758,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 67.758,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 67.758,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 67.758,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	/	<b>€ 67.758,00</b>	<b>€ 67.758,00</b>

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 10.163,70**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.150,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile

**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 a carico dell'acquirente:

€ 54.444,30

Messina, 09.08.2018

**il perito**  
**ing. Domenico Lupo'**

