

**TRIBUNALE DI MESSINA
2° Sezione Civile**

Procedimento Esecuzione Immobiliare n. 152/2022 R.G.E.

██████████ E ██████████
c/
██████████

Giudice: Dott. PAOLO PETROLO

PROTEZIONE DATI PERSONALI

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



TRIBUNALE DI MESSINA II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

██████████ e ██████████

Contro

██████████

N. Gen. Rep. **000152/2022**

Giudice Dott. PAOLO PETROLO


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: Dottore PAOLO PETROLO
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Beni in Messina, Via Nicola Fabrizi n. 20B
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale in Messina, via Nicola Fabrizi n. 20B.

La bottega è posta al Piano Terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è composta da: un locale commerciale, un retrobottega, un antibagno, un bagno e un sovrastante soppalco abusivo adibito a deposito collegato con una scala autoportante in legno. Il tutto confinante su due lati con altra ditta, su un lato con cortile interno e su un lato con la via Nicola Fabrizi. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 117,88 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*)

L'immobile al Catasto Fabbricati è intestato a:

- ██████████, nato a Messina il 18/02/1955, C.F. ██████████, proprietà per 1000/1000;

ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina

- al foglio 228, particella 21, sub. 107, categoria C/1, classe 12, consistenza 57 mq, rendita Euro 3.058,61; (*cfr. allegato n. 2*).

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

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Messina gli immobili ricadono in Zona B1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale a traffico regolare con parcheggi la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici:	Svincolo autostradale Bocchetta (ME). Svincolo autostradale Centro (Me) Capolinea del Tram Imbarchi Caronte

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati si trovava il Sig. Saija Giuseppe, debitore esecutato.



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:*
IPOTECA VOLONTARIA, iscritta a Messina il 05/06/2019 ai nn. 14485/1756 derivante da atto pubblico del 27/05/2019 Repertorio, n. 11064, registrato a Messina il 04/06/2019, numero 5197 serie 1T, a garanzia dei debiti pari a complessivi euro 32.943,58.
-favore:
 - ██████████, nato a Messina il 11 Maggio 1966, per il diritto di proprietà per la quota 1/2.
 - ██████████, nata a Messina il 27 Giugno 1961 per il diritto di proprietà per la quota 1/2.-Contro:
 - ██████████, nato a Messina il 18 Febbraio 1955, per il diritto di proprietà per la quota 1/1

- 4.2.2. *Pignoramenti:*



██████████ e ██████████ contro ██████████

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto in data 11/10/2022, al numero 21970 del registro particolare e al numero 27389 del generale, è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 28/07/2022 repertorio 2237, Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Messina.

In data 19/10/2022, al numero 22611 del registro Particolare e al numero 28213 del Generale è stato trascritto a Messina il medesimo Pignoramento.

-Favore:

- ██████████, nato a Messina il 11 Maggio 1966, per il diritto di proprietà per la quota 1/2
- ██████████ nata a Messina il 27 Giugno 1961, per il diritto di proprietà per la quota 1/2

-Contro:

- ██████████, nato a Messina il 18 Febbraio 1955, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

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 dell'immobile pignorato, si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Messina. Rispetto dalle pratiche edilizie reperite presso il suddetto Comune si sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- *Una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un tramezzo, per ampliare il bagno e lo spostamento della porta di accesso dello stesso.*
- *Realizzazione di soppalco in legno sovrastante la bottega in oggetto, comunicante con quest'ultima attraverso una scala in legno.*

La prima difformità può essere regolarizzata mediante pratica Edilizia C.I.L.A. in sanatoria, oltre al relativo pagamento della sanzione e degli oneri professionali.

La seconda difformità può essere regolarizzata mediante pratica Edilizia S.C.I.A in sanatoria, presentazione calcoli statici da approvare da parte del Genio Civile di Messina oltre relativo pagamento delle sanzioni, dei versamenti e degli oneri professionali.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Dai sopralluoghi effettuati si sono riscontrate rispetto alla ultima planimetria catastale in atti la seguente difformità:

- *Una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un tramezzo, per ampliare il bagno e spostamento della porta di accesso dello stesso*
- *Realizzazione di soppalco in legno sovrastante la bottega in oggetto, comunicante a quest'ultima attraverso una scala in legno realizzata nel retrobottega.*

Tutte le difformità possono essere regolarizzate mediante pratica (cfr. allegato n. 2).



██████████ e ██████████ contro ██████████

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

All'esecutato ██████████ ██████████, nato a Messina il 18 Febbraio 1955, C.F. ██████████ gli immobili pervennero:

- a) **Trascrizione nn. 5800/5618 del 13/03/1978**, in dipendenza di successione, registrata a Messina il **15/10/1977 al n. 23, vol. 1410**

A favore:

██████████, nato a Messina il 18 Febbraio 1955

contro

██████████ deceduto il 29/04/1977

La suddetta successione si è devoluta per legge in favore della moglie ██████████ nata a Ravagnese il 22/06/1921 e dei figli ██████████ nata a Messina il 25/08/1951 e ██████████ nato a Messina il 18/02/1955, e il cui asse ereditario era composto, tra l'altro, dall'immobile in oggetto per la proprietà dell'intero di una unità immobiliare in Messina, via Nicola Fabrizi, is. 223, censita in catasto fabbricati al foglio 228, particella 21 subalterno 55

- a) **Trascrizione nn. 937/842-938/843-939/844 del 13/01/1979**, con atto di divisione del 14/12/1978, la Signor ██████████ e i germani ██████████ e ██████████, hanno sciolto lo stato di comunione tra loro instauratosi in virtù della successione in morte di ██████████, in virtù di ciò il Signor ██████████ si è attribuito la proprietà in ragione dell'intero della porzione delle due botteghe site a Messina via Nicola Fabrizi, censita al N.C.E.U. al foglio 228 particella 21 subalterno 55.

Precedenti Proprietari:

Ai signori ██████████ nata a Ravagnese il 22/06/1921, ██████████ nata a Messina il 25/08/1951 e ██████████ nato a Messina il 1/02/1955, gli immobili pervennero:

- a) **Trascrizione nn. 5800/5618 del 13/03/1978**, in dipendenza di successione, registrata a Messina il **15/10/1977 al n. 23, vol. 1410**, in morte del 29/04/1977 del Signor ██████████ ██████████ per il diritto di proprietà di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Progetto di sopraelevazione del 1946 (cfr. allegato n. 5)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina in seguito a richiesta di accesso atti, per l'immobile pignorato, lo scrivente è in attesa di visionare l'eventuale documentazione presente agli atti, essendo un immobile ante 1967 non è determinante.



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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale in Messina, via Nicola Fabrizi n. 20B. L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un locale commerciale posto al Piano Terra, raggiungibile dalla via Nicola Fabrizi. detta bottega è costituita da: un locale commerciale di mq 38,88, un retrobottega di mq 13,72, un antibagno di mq 1,49, un bagno di mq 2,11 e un sovrastante soppalco abusivo di mq 47,14 mq adibito a deposito collegato con una scala autoportante in legno.

Per quanto riguarda le finiture, la pavimentazione è in ceramica, mentre il piano di calpestio della parte soppalcata è in legno, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; il servizio igienico è pavimentato e rivestito 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 (*cfr. allegato n. 9*).

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
Bottega	Sup. reale lorda	70,74	1,00	70,74
Soppalco	Sup. reale lorda	47,14	0,25	11,78
	Sup. reale lorda	117,88		82,52

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 € 1.113,22;

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:

$$€ 1.113,22 \text{ €/mq} * 82,52 \text{ mq} = € \mathbf{91.862,91}$$

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

€ 91.862,91

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	Bottega	82,52 mq	€ 91.862,91	€ 91.862,91

;

;

;

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:

€ 13.779,43

Oneri concessori, sanzioni e Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale:

€ 12.000,00



██████████ e ██████████ contro ██████████

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:

€ 66.083,48

Il Perito
Ing. Giovanni Lo Schiavo

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

