

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ordinata dal Giudice d'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia nel procedimento d'Esecuzione n. 141/2020 R.G.E. vertente tra ██████████ creditore procedente, contro ██████████ debitore esecutato.

Su richiesta di ██████████ (creditore procedente) veniva avviata la procedura d'Esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Messina nei confronti di ██████████ debitore esecutato. Il G.E. Dott. Daniele Carlo Madia, nominava in data 18-02-2021 Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Giovanni Lo Schiavo assegnandogli l'incarico di procedere alla stima dei seguenti beni pignorati:

- a) Laboratorio sito in Messina alla via ex Messina n. 4 ora via Salvatore Navarra censito al N.C.E.U. al foglio 38 part 704 sub 3 zona censuaria 2, ctg C/3, cl. 3 consistenza 157 mq, piano T, rendita euro 551,3

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 espresso dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima, che viene esposto e argomentato nella presente relazione.

TRIBUNALE DI MESSINA
II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

██████████
Contro
██████████

N. Gen. Rep. **000141/2020**

Giudice Dott. DANIELE CARLO MADIA

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*

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 Giostra (ME).
Capolinea del Tram
Imbarchi Caronte

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati si trovava il Sig. ██████████, debitore executato.

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. 316/20 del 10 Febbraio 2020, per Euro 306.735,51 in dipendenza di "Sentenza definitiva" del Tribunale di Messina relativa ai giudizi civili riuniti iscritti al n. 1670/2012 e 5066/2012 R.G.

- **A favore:** ██████████, ██████████;
- **Contro:** ██████████, ██████████

- 4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione nn. 23108/16048 del 30/09/2020, in dipendenza di pignoramento Tribunale di Messina,

- **A favore:** ██████████, ██████████;

- **Contro:** ██████████, ██████████, avente ad oggetto:

- 1) Intero fabbricato in Messina, Faro Superiore via Salvatore Navarra in catasto al foglio 38, particelle 637 sub. 1, 2 e 3
- 2) Intero fabbricato in Messina, Faro Superiore via Salvatore Navarra in catasto al foglio 38, particelle 704 sub. 2 e 3

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 Messina. Rispetto alle varie Pratiche edilizie reperite presso suddetto Comune non si sono riscontrate difformità urbanistiche.

Conformità catastale:

4.3.2.

Dai sopralluoghi effettuati non si sono riscontrate difformità rispetto la planimetria catastale in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

All'esecutato ██████████, gli immobili risultano intestati dal 28 Maggio 2014 a seguito di variazione topomastica n. 161104; precedentemente risultavano intestati al Signor ██████████ proprietario per l'intero dal 27 Luglio 2005 a seguito di frazionamento per trasferimento diritti n. 5577; precedentemente risultavano intestati al Signor ██████████ proprietario per l'intero dal 27 Dicembre 1972 a seguito di voltura n. 16377 dell'atto ricevuto dal Notaio Maria Zumbo di Messina.

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:

- **Parere favorevole della commissione edilizia n. 525 del 10/04/1964** (*cfr. allegato n. 5*)
- **Autorizzazione Genio Civile nota n. 4210/I7513 del 3/07/1963** (*cfr. allegato n. 6*)

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un Laboratorio, sito in Messina, Faro Superiore, via Salvatore Navarra n. 3.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A è posto a piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, tale bene risulta essere intercluso, ad esso si accede attraversando un locale commerciale censito al N.C.E.U. al foglio 38 part 231 non oggetto di pignoramento (di proprietà della moglie dell'esecutato) ed è composto da: un unico ambiente adibito a deposito di 127,24 mq, un anti bagno di 2,18 mq, un bagno di 1,75 mq e un ripostiglio di 6,24 mq, il tutto confinante su tre lati con altra ditta e un lato con terra pieno.

Per quanto riguarda le finiture, allo stato attuale l'immobile è parzialmente rustico, sono presenti gli impianti sottotraccia, la pavimentazione è assente, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro mentre quelli interni sono assenti. Per una descrizione più dettagliata dell'immobile, si rimanda all'allegato rilievo fotografico (*cfi. allegato n. 4*) e all'allegato rilievo ex-novo (*cfi. allegato n. 15*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	137,41	1,00	137,41
	Sup. reale lorda	137,41		137,41

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 mediocre stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq di € 850,00;

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:

$$€ 850,00 \text{ €/mq} * 137,41 \text{ mq} = € 116.798,41$$

Il prezzo sopra calcolato di 116.798,41 va devalutato di 26.868,63 pari al 23 % in quanto oggetto di servitù attiva di passaggio.

$$€ 116.798,41 - 26.868,63 = € 89.929,78$$

L'importo complessivo dell'intero compendio pignorato è pari a: € 89.929,78

Fonti di informazione

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

8 Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio	137,41 mq	€ 89.929,78	€ 89.929,78

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:

€ 13.489,46

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

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 76.440,32

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