

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

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Forzata**

**PENELOPE SPV SRL**

**Contro**

**N. Gen. Rep. nr. 116/2021**

**Giudice Dr. Domenico Armaleo**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Lotto n. 1 : immobile nel comune di Roccavaldina (ME), foglio 3 part. 459**

Allegati digitali:

- All. 1 : convocazione alle parti;
- All. 2: verbale di sopralluogo;
- All. 3: documentazione fotografica;
- All. 4: documentazione uffici tecnici;
- All. 5: documentazione catastale;
- All. 6: banca dati delle quotazioni immobiliari
- All. 7: rilievo planimetrico;
- All. 8: trasmissione bozza elaborato alle parti.



**Lotto 001**  
**Immobile nel comune di Roccavaldina (ME)**  
**Foglio 3 part. 459**  
**Vico Gesù e Maria**

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

- A. Piena Proprietà della quota di 1000/1000 di unità immobiliare autonoma sita nel comune di Roccavaldina (ME), costituito da porzione di agglomerato urbano del centro storico, a due elevazioni F.T. E oltre copertura a terrazza praticabile; la superficie lorda complessiva aree coperte e scoperte sui tre livelli e di circa mq. 162,15. La stessa è dotata di un piccolo balcone al piano primo, a servizio della camera da letto matrimoniale, e di un lastrico solare praticabile al secondo piano.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Roccavaldina nel foglio 3 part. 459, all'intero non subalternato, Vico Gesù e Maria, piano T-1-2, categoria A/4, classe 6 consistenza 4,5 vani, rendita € 118,53. Intestato a [REDACTED] per 1000/1000.

Il bene confina:

- a Nord/Est con immobile altra ditta;
- a Nord/Ovest con immobile altra ditta;
- a Sud/Est con Vico Gesù e Maria;
- a Sud/Ovest con Vico Gesù e Maria.

Note: Nel corso del sopralluogo non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti. Da un primo sommario riscontro si è potuto verificare una lieve difformità tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi, essendo stato parzialmente demolito il tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina per la realizzazione di un unico ambiente. Si sono inoltre rilevate differenze nelle bucatore come di seguito descritto:

- la porta insistente sul prospetto Sud/Est al piano terra è stata murata;
- la porta e la finestra insistenti sul prospetto Sud/Ovest al piano terra sono state invertite;
- non è rappresentata la finestra sul prospetto Sud/Est al piano secondo che da luce al vano scala;
- la finestra insistente sul prospetto Sud/ovest al piano secondo è stata murata.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Alloggio su tre piani facente parte del centro storico, accessibile in maniera autonoma dalla pubblica via composto:

- al piano terra da: pranzo/soggiorno, angolo cottura, bagno, e scala di accesso al piano primo;
- al piano primo da disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e scala di accesso al piano secondo;
- al piano secondo da disimpegno e ripostiglio.

Sono anche presenti un piccolo balcone al piano primo ed un lastrico solare praticabile al piano secondo.

Caratteristiche zona: Centrale a carattere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone destinata prevalentemente ad edilizia residenziale con potenziale vocazione turistica facendo parte del comprensorio dei comuni collinari dei monti Peloritani immediatamente a ridosso del litorale Tirrenico;



**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è nel possesso dell'esecutata [REDACTED]

**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:**

Si evidenzia quanto sotto riportato:

- Iscrizione n. 41672/10059 del 27 novembre 2004: ipoteca volontaria giusto atto notarile pubblico n. 1345/895 del 25 novembre 2004 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 70.000,00 a favore di San Paolo IMI S.P.A. Contro [REDACTED] per la quota di 1000/1000.
- Trascrizione n. 18454/14453 del 08 luglio 2021: atto esecutivo cautelare derivante da pignoramento n. 1614/2021 del 04 giugno 2021 - Ufficiale Giudiziario di Messina - a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

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

**4.2.1. GRAVAMI:** si riportano le formalità pregiudizievoli, come indicato nella certificazione notarile del 10/09/2021, sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, rilasciata ex Legge n. 302/1998 dal Dott. Antonio Trotta notaio in Pavia, riferita al ventennio antecedente la data 22/07/2021:

- Iscrizione n. 41672/10059 del 27 novembre 2004: ipoteca volontaria giusto atto notarile pubblico n. 1345/895 del 25 novembre 2004 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 70.000,00 a favore di San Paolo IMI S.P.A. Contro [REDACTED] per la quota di 1000/1000.
- Trascrizione n. 18454/14453 del 08 luglio 2021: atto esecutivo cautelare derivante da pignoramento n. 1614/2021 del 04 giugno 2021 - Ufficiale Giudiziario di Messina - a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia**

Dalle risultanze del fascicolo visionato presso il comune di Roccavaldina, Sportello Unico per l'Edilizia S.U.E., l'immobile nella sua attuale configurazione risulta conforme ai seguenti titoli autorizzativi: Licenza di costruzione del 18/12/1976 - C.E. n. 29/92 del 23/05/1992 - C.E. in sanatoria n. 179/2000 del 29/09/2000. Dalla visione del fascicolo è quindi riscontrabile la conformità tra lo stato attuale e quanto riportato nei progetti di cui ai predetti titoli autorizzativi a meno della chiusura della finestra al secondo piano, non risultante in nessuno degli elaborati, elemento che comunque non inficia la conformità dell'immobile facilmente regolarizzabile in edilizia libera con una pratica CILA o, in alternativa, tramite la riapertura; in ogni caso il minor valore conseguente a tale circostanza è ampiamente compensato nell'adeguamento percentuale del valore finale.

**4.3.2. Conformità catastale:**

La planimetria catastale in atti va non è conforme allo stato dei luoghi e va di certo adeguata all'attuale configurazione già conforme dal punto di vista urbanistico. Si da sommario riepilogo delle differenze rilevate:

- mancanza del tramezzo tra soggiorno e cucina al piano terra;
- mancanza di una porta sul prospetto Sud/Est al piano terra;
- inversione porta e finestra sul prospetto Sud/Ovest al piano terra;
- mancanza di finestra sul prospetto Sud/Est al piano secondo;
- mancanza di finestra insistente sul prospetto Sud/ovest al piano secondo.

Tali variazioni sono ininfluenti ai fini della determinazione della rendita catastale.







**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile ricade in zona A, zonizzazione centro dello strumento urbanistico vigente, denominata di interesse storico culturale, che racchiude le porzioni del centro urbano che presentano i requisiti storico, artistico, culturale e ambientale. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento della cubatura preesistente.

Si riporta la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale, secondo la banca dati dell'Agenzia del Territorio, che segue il D.P.R. n.138/98.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale Piano Terra	Sup. reale lorda	53,45 mq	1	53,45 mq
Residenziale Piano Primo	Sup. reale lorda	53,45 mq	1	53,45 mq
Residenziale Piano Secondo	Sup. reale lorda	15,70 mq	1	15,70 mq
Balcone Piano Primo	Sup lorda	1,80 mq	0,3	0,54 mq
Lastrico Piano Secondo	Sup lorda	25,00 mq	0,3	7,50 mq
	Sup lorda	12,75 mq	0,10	1,27 mq
<b>Superficie tot. equivalente</b>				<b>131,91 mq</b>



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: cordoli continui - materiale: c.a. - condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* tipologia: muratura continua portante - materiale: mattoni pieni - condizioni: buone.  
*Cordoli di interpiano:* materiale: c.a. - condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera - condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: piana - materiale c.a. - condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica - materiale: c.a. - ubicazione: interna - condizioni: buone.  
*Ascensore/Servoscala:* assente.  
*Balconi:* materiale: c.a. - condizioni: insufficienti

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente - materiale: acciaio/alluminio - condizioni: insufficienti  
*Schermature:* tipologia: tapparelle - materiale: pvc - condizioni: sufficienti.  
*Vetri:* tipologia: singolo - condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente - materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni - rivestimento: intonaco - condizioni sufficienti.  
*Coibentazione:* assente.  
*Pavimenti esterni:* materiale: graniglia di marmo e cemento - condizioni: insufficienti.  
*Pavimenti interni:* materiale: ceramica - condizioni: sufficienti.  
*Rivestimenti:* materiale: ceramica - condizioni: sufficienti.  
*Porta di ingresso:* tipologia: anta doppia a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti.  
**Impianti:**  
*Gas:* tipologia: sottotraccia - alimentazione: metano - rete di distribuzione: tubi in ferro - condizioni: sufficienti.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia - tensione: 220V - condizioni: sufficienti.  
*Fognatura:* rete di smaltimento: tubi in PVC - recapito: collettore o rete comunale - condizioni: sufficienti.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia - alimentazione: da rete comunale - condizioni: sufficienti.  
*Termico:* tipologia: condizionatori monosplit - alimentazione: elettricità - condizioni: buone.

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

Nel procedere alla stima si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili con analoghe caratteristiche di ubicazione, tipologia costruttiva e vetustà; 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, l'ubicazione e l'accessibilità all'immobile. Il valore unitario adottato nella presente stima emerge dalla media dei risultati ottenuti, fornendo il più probabile e reale valore da attribuire al cespite in esame.





## 8.2. Fonti di informazione

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti, tra cui la Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore. Tra le fonti quindi: Catasto di Messina, ufficio tecnico di Roccavaldina, agenzie immobiliari, libri e riviste specialistiche di estimo.

Si riportano in particolare i dati estratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che molto si avvicinano ai valori medi determinati dalle comparazioni:

### BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Interrogazione relativa al 1° semestre dell'anno 2022

Provincia: Messina

Comune: Roccavaldina

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valori di Mercato (€/mq): Min. 520,00 - Max. 770,00

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di locazione (€/mq): Min. 1,2 - Max. 1,7

Superficie di riferimento: Netta.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Immobile a destinazione residenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Per la determinazione del valore unitario da applicare al criterio di stima adottato, tenuto conto della precedenti analisi delle fonti di informazione e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, ci si può attestare su un valore medio basso tra quelli forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. Che, nella zona ove ricade l'immobile, individua valori compresi tra euro 520,00 ed euro 770,00 con riferimento al primo semestre dell'anno 2022 (ultimo dato pubblicato). Tenuto conto dei fattori che concorrono alla possibile riduzione del valore finale si è preso in considerazione:

- attuale difficoltà del mercato immobiliare;
- edificio su più livelli con ridotta capacità distributiva per dimensioni della scala;
- edificio su più livelli ed un solo bagno in dotazione.

Per cui, viste le condizioni dell'immobile, si ritiene congruo un valore basso pari ad euro 530,00/mq, che tiene nel dovuto conto l'effetto della predette riduzioni. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario
residenziale	131,91	€ 530,00/mq

- Valore complessivo: € 69.912,30

**Più probabile valore dell'immobile: € 69.912,30**



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuali spese tecniche, per assenza di garanzia per vizi occulti e non e per rimborso forfetario di eventuali spese per utenze ed oneri condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.486,84

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

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Il più probabile valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e con eventuali vizi occulti o difetti, è pari a :

€ 59.425,46

**IL CONSULENTE TECNICO**  
**arch. Francesco Napoli**

