

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P. G.**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

C.T.U. NELLA PROCEDURA n° 20/12 RIUNITA CON PROCEDURA n° 01/10 R.G.  
ESECUCIONI

TRA

esecutanti, rappresentati dal procuratore legale: avv.<sup>to</sup> [redacted] avv. [redacted]

CONTRO

[redacted]  
nata a [redacted]  
rappresentata dal procuratore legale: avv.<sup>to</sup> [redacted]

Indice dell'Esecuzione: *Dott.ssa Stefania NEBIOLO VIETTI*

data: 04 Novembre 2013

carico: *Valutazione del compendio e fissazione del prezzo base di asta dei beni pignorati*

**RELAZIONE DI CONSULENZA**  
**TECNICA D'UFFICIO**

Il Consulente Tecnico d'ufficio

(Ing. Angelo Antonino Mancuso)



*Angelo Antonino Mancuso*

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P. G.**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

C.T.U. NELLA PROCEDURA n° 20/12 RIUNITA CON PROCEDURA n° 01/10 R.G.  
ESECUCIONI

TRA

esecutanti, rappresentati dal procuratore legale: avv. <sup>to</sup> M. ...

CONTRO

nata a ...

rappresentata dal procuratore legale: avv. <sup>to</sup> ...

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.ssa Stefania NEBIOLO VIETTI*

Udienza: 04 Novembre 2013

Incarico: *Valutazione del compendio e fissazione del prezzo base di asta dei beni pignorati*

**INDICE**

- o Premessa \_\_\_\_\_ pag. 2
- o svolgimento delle operazioni peritali \_\_\_\_\_ pag. 2
- o individuazione, identificazione catastale e descrizione dei beni \_\_\_\_\_ pag. 3
- o metodo di stima e valutazione del valore attuale \_\_\_\_\_ pag. 4
- o conclusioni \_\_\_\_\_ pag. 5

**ALLEGATI**

- o Allegato A: Verbali
- o Allegato B: Documentazione fotografica
- o Allegato C: Allegati catastali
- o Allegato D: Documentazione acquisita presso gli uffici tecnici
- o Allegato E: Rilievi Planimetrici del CTU
- o Allegato F: Nota spese e competenze



## PREMESSA

Oggetto della presente consulenza è la stima di beni sottoposti a pignoramento con atto del 23 gennaio 2012, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data **02 febbraio 2012**, registro generale n. **3545**, registro particolare n. **2978**. Tale pignoramento fa seguito all'atto di mutuo fondiario e contestuale costituzione di ipoteca volontaria a rogito notaio Dott. Giuseppe Amato, stipulato in data 09/08/2007, registrato a Barcellona P.G. il 16/08/2007 al n° 1593 serie 1T, munito di formula esecutiva in data 16/08/2007.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, in possesso della documentazione ipotecaria e catastale fornita dall'esecutante, dopo averne eseguito una preliminare disamina, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Filippo del Mela e presso l'Agenzia del Territorio di Messina per l'acquisizione di ulteriore documentazione al fine di accertare l'effettiva consistenza catastale dei beni oggetto di stima.

Ho quindi inviato lettere di preavviso al creditore procedente e al debitore, dopo due rinvii del sopralluogo, per sopraggiunti impedimenti del creditore procedente, scaturiti da accordi telefonici fra le parti (avviso, rispettivamente, tramite PEC e raccomandata a.r. del 05 settembre 2013 e tramite PEC e raccomandata a.r. del 16 settembre 2013), tramite PEC e raccomandata a.r. del 27 settembre 2013 è stato possibile avvisarli del sopralluogo di inizio operazioni peritali.

### **Verbali:**

In data 07/10/2013, io sottoscritto Ing. Mancuso Angelo Antonino, alle ore 15.30, previo avviso a mezzo di PEC e raccomandata con R.R. alle parti interessate, mi sono recato sui luoghi oggetto della stima, siti in Corso Garibaldi n° 309, nel comune di S. Filippo del Mela, per dare inizio alle operazioni peritali. Sui luoghi si è avuta la presenza del sig. [redacted] (per il debitore esecutato) mentre per il creditore procedente non si è avuta alcuna presenza. È stata effettuata una ricognizione ed ispezione dei luoghi allo scopo di rendersi conto visivamente di quanto studiato nel fascicolo; inoltre sono stati effettuati i rilievi



[REDACTED]  
fotografici e planimetrici dell'immobile oggetto di stima, identificato al catasto di S. Filippo del Mela al foglio 7 part. 122 sub. 5 (piano primo e secondo). Mentre il sub. 4, corrispondente al piano terra dello stesso fabbricato, era già stato oggetto di stima nella precedente procedura n. 1/10 a questa riunita.

A questo punto, dopo aver raccolto tutti gli elementi necessari, per procedere alla stima del valore dell'immobile, si chiudono le operazioni peritali e di verbalizzazione. (Vedi Allegato A: Verbali)

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato con questa procedura esecutiva, così come indicato nell'atto di pignoramento del 23/01/12, è:

- La proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione al piano primo e secondo, composto da cinque vani oltre accessori e terrazza a livello di secondo piano sulla quale insiste un piccolo WC. Riportato nel N.C.E.U. nel Comune di S. Filippo del Mela, Corso Garibaldi n° 309 (ex n. 127) al foglio 7 particella 122 sub 5, consistenza 7 vani, categoria A/4, classe 2, rendita 278,37 €. Giusta denuncia di variazione del 06/08/2007 e variazione toponomastica del 18/02/2011. Dati derivati da Atto Pubblico del 09/08/2008.

Al catasto risulta intestata a [REDACTED]  
proprietaria di 1/1.

L'unità immobiliare suddetta, che fa parte di un edificio più ampio a tre elevazioni fuori terra al catasto interamente di proprietà di [REDACTED] è stata costruita in muratura di pietrame in epoca remota ed è ubicata nel centro abitato del Comune di S. Filippo del Mela, in Corso Garibaldi n° 309; ha una superficie commerciale complessiva di circa mq 165,00 distribuita sul piano primo e secondo e destinato a civile abitazione, con altezza media di interpiano di 3,10 m. L'immobile confina a Nord con un terreno accessibile dal piano terra (part. 1051), a Est con fabbricato altra ditta (part. 121), a Sud con il corso Garibaldi, mentre ad ovest con fabbricato altra ditta (part. 123). L'accesso all'unità avviene tramite un vano scala a piano terra (spazio comune) da cui si accede direttamente dal Corso Garibaldi. Il locale adibito a civile abitazione è provvisto di due affacci, uno, mediante finestre sul



retro, su un terreno accessibile dal piano terra (part. 1051) e l'altro direttamente su Corso Garibaldi tramite balcone (piano primo) e terrazza (piano secondo).

Al piano primo, oltre ai vani accessori, costituiti da un corridoio centrale di disimpegno, una cabina armadio e il bagno, vi è la presenza di due camere da letto e uno studio; al piano secondo raggiungibile tramite scala autoportante con struttura in ferro e legno si trovano due vani destinati a cucina e soggiorno; inoltre vi è la presenza di un WC e di una veranda che immette nella terrazza. (Vedi elaborati grafici allegati).

Essendo un edificio di remota costruzione non è stata riscontrata agli atti dell'ufficio tecnico-urbanistico del comune di S. Filippo del Mela alcuna concessione o autorizzazione edilizia attinente a tale fabbricato, come risulta anche dall'attestazione rilasciata da codesto ufficio (in allegato). Dal confronto tra il rilievo planimetrico e la pianta depositata agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del territorio, si notano, al piano primo piccole variazioni e la presenza di qualche tramezzatura interna, peraltro eseguibile in regime libero, che individua la cabina armadio; mentre al piano secondo una piccola differenza riguardante: il posizionamento del locale wc (inserito nel titolo di proprietà ma non riportato in planimetria catastale) e la presenza del vano veranda frutto della chiusura con una vetrata su telaio ligneo di una porzione di terrazza di circa 14,70 mq (vedi allegati).

Da un esame generale, come si può vedere anche dalle foto allegate, le condizioni strutturali, del fabbricato in oggetto, sono buone e rifinito in ogni sua parte. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona B1 (zona di completamento urbano). Tale locale attualmente risulta occupato dal proprietario. Infine su tale bene risulta, dai pubblici registri: iscrizione di ipoteca iscritta in data 17/08/2007, in favore di [redacted] con sede in Bergamo nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/08/2007; iscrizione di ipoteca giudiziale in data 29/09/2010 a favore dei signori [redacted] nascente dalla sentenza di condanna n. 245 emessa dal tribunale di Barcellona P.G. in data 18/05/2009. (Vedi



Allegato B: documentazione fotografica; Allegato C: allegati catastali; Allegato E: Rilievi planimetrici del CTU).

**METODO DI STIMA E VALORE ATTUALE**

Il criterio di stima che di seguito viene adottato fa parte dei procedimenti sintetici, ed è basato sul metodo della comparazione per beni che hanno caratteristiche simili a quello da stimare. Il valore del bene si determina applicando alla consistenza del bene, il prezzo unitario che sia risultato il più congruo, attraverso un'adeguata indagine di mercato locale condotta su beni analoghi a quello oggetto di stima, verificatesi in un lasso di tempo piuttosto recente.

Dalla disamina delle caratteristiche del bene e dalla sua consistenza catastale, tenendo conto di tutto, il relativo valore risulta:

unità immobiliare sita in S. Filippo del Mela, **Corso Garibaldi, 309**, (p.1-2) di mq. 165.00

In Catasto: foglio 7 di S. Filippo del Mela - part. 122 - sub. 5  
Valore unitario di mercato: 750,00 €/mq

**Valore stimato di mercato**

- piano terra: mq 165 x € 750,00/mq =

**€ 123.750,00**

*(diconsi centoventitremilasettecentocinquanta/00 euro)*

**CONCLUSIONI**

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato degli immobili in questione ed ho determinato il prezzo base per la vendita.

Sperando di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai

quesiti propostimi, le rassegno la presente relazione.

S. Lucia del Mela, li 10/10/13

Il Consulente Tecnico:  
Ing. Angelo Antonino Mancuso

*Mano di Antonio*

