
TRIBUNALE DI MESSINA
II CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
ITALFONDIARIO S.p.A. n.q. di Procuratrice di Intesa San Paolo
S.p.A.
contro


N. Gen. Rep. 000004/15

Giudice Dr. **Daniele Carlo Madia**

ELABORATO PERITALE

Technico incaricato: Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 3057
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1879
C.F. BRIGANDI79H51-158E

con studio in Messina (Messina) via consolato del mare n. 13
telefono: 0906413297
cellulare: 3287547800
fax: 0906413392
email: giusinabrigandi@hotmail.com



PREMESSE

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare tra la ITALFONDIARIO S.p.A., con sede legale in Roma, via Mario Carucci n. 131 (già via del Tritone n. 181 e, prima, via Palermo n. 20) C.F.: 00399750587 e P. IVA: 00880671003, quale procuratrice di Intesa San Paolo S.p.A., con sede Sociale in Torino, Piazza San Carlo n. 156 C.F.: 00799960158 e P. IVA: 10810700152, elettivamente domiciliata in Messina, Largo Guardione n. 2, presso lo studio dell'Avv. Roberto Staiti del Foro di Messina, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 16/02/1979 C.F.: [REDACTED] [REDACTED] il G.E., con ordinanza del 15/06/2015, nominava esperto per la stima dell'immobile pignorato la sottoscritta Dott. Ing. Giuseppina Brigandi.

In data 30/06/2015 la scrivente si recava presso il Tribunale di Messina per effettuare il giuramento di rito.

Previo avviso alle parti per mezzo di Raccomandata A. R. del 07/07/2015 (Allegato 1), veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/07/2015 alle ore 10:00. Tuttavia, con provvedimento del 13/07/2015, il G.E., su istanza di parte attrice, sospendeva le operazioni di stima fino alla data del 07/07/2017. Non essendo, tuttavia, stato raggiunto un accordo tra le parti, in data 05/07/2017, il GOT ha disposto la ripresa delle operazioni di stima.

Alla luce di ciò, per mezzo di Raccomandata A/R del 13/07/2017, è stato nuovamente fissato l'inizio delle operazioni peritali per la data del 24/07/2017 alle ore 10:00.

In detta data mi sono recata sui luoghi oggetto di causa e ho dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza, come da verbale allegato (Allegato 2), del [REDACTED] q. di debitore esecutato e [REDACTED] coniuge della [REDACTED] a quale ad oggi detiene l'immobile, senza tuttavia, un titolo attualmente valido. Durante il sopralluogo è stato visionato tutto quanto ritenuto utile ai fini dello svolgimento del mandato conferito, sono stati effettuati accurati rilievi fotografici (Allegato 3) e metrici dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare e, pertanto, nella stessa data sono state concluse le operazioni peritali.

Dallo studio degli atti di causa, ed in particolare dall'analisi dell'atto di pignoramento immobiliare del 10/12/2014, depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Messina in data 12/01/2015, emerge come oggetto di pignoramento sia il bene definito come: "appartamento sito a Messina, via Ugo Bassi is 12/bis n. 276, int. 65, al piano terra della Palazzina C; in catasto al fg. 237, part. 54, sub 11".

Così come anche evidenziato nella certificazione notarile del 02/04/2015 a firma del Notaio Enrico Siracusano, ma anche dal G.E. nel mandato di nomina, tuttavia, l'immobile di cui al sub 11, già alla data del pignoramento risultava soppresso e, unitamente al limitrofo bene censito al sub 12, non oggetto della presente procedura esecutiva, aveva originato un unico immobile definito dal sub 61 di consistenza quindi ben diversa rispetto a quanto pignorato.

Tuttavia, in data 19/06/2017, data nella quale il processo esecutivo risultava sospeso in forza di provvedimento del G.E. del 13/07/2015, tale subalterno è stato nuovamente soppresso mediante procedura DOCCA, originando i due nuovi subalterni 67 e 68, coincidenti nella sagoma esterna, ma diversi per distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso, rispettivamente con i vecchi sub 11 e 12.

Tale frazionamento ha di fatto ripristinato, almeno sulla carta, l'originaria consistenza del bene pignorato e pertanto, nel proseguo, la stima sarà fatta per il solo sub 67.

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI

Risulta, però, doveroso sottolineare come all'atto del sopralluogo, i due subalterni 67 e 68 di fatto costituiscono un unico immobile adibito a panificio: più in particolare il sub 67 (oggetto di pignoramento) risulta adibito a locale di vendita con annessi servizi igienici, mentre il sub 68 (non oggetto di pignoramento) è adibito a retro bottega e locale laboratorio. I due immobili sono tra loro separati da una parete con una porta a spinte tipo saloon.

Al fine di rispondere al mandato, la scrivente ha effettuato presso gli uffici pubblici (Agenzia del Territorio (Allegato 7), Archivio notarile di Messina) e privati competenti e presso alcune agenzie immobiliari del Comune, le indagini necessarie ed ha acquisito copie dei documenti ritenuti utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

In particolare le indagini eseguite presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune di Messina hanno messo in evidenza come per l'immobile oggetto di stima siano presenti degli abusi derivanti sia da un cambio di destinazione d'uso da abitativo a commerciale non autorizzato, che da una diversa distribuzione degli spazi interni che ha interessato parti strutturali dell'edificio.

Le copie dei documenti prelevati ritenuti utili ai fini della corretta identificazione e caratterizzazione dell'immobile pignorato saranno allegati alla relazione di stima, redatta utilizzando il software "Meccanizzato Pro" adottato dal Tribunale di Messina.

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta a seguito di esecuzione immobiliare, e considerata la natura, le caratteristiche, la consistenza, l'ubicazione, gli abusi rilevati e l'accesso del bene oggetto di esecuzione, la sottoscritta ha ritenuto possibile e conveniente procedere alla formazione di un unico lotto:

- **LOTTO UNICO:** Immobile ad uso bottega/negozio sito nel Comune di Messina, via Siracusa n. 276 is. 12/bis, censito al catasto fabbricati del N.C.E.U. del Comune di Messina al Fg. 237, part. 54, sub 67, Z.C. 1, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 69mq, Sup. Catastale 90 mq, rendita catastale € 2.016,97.

Il debitore esecutato risulta possedere l'intera proprietà del suddetto bene.

Il valore di stima ottenuto è relativo all'immobile così come lo stesso si presenta all'atto dei sopralluoghi e sulla base di un valore di mercato determinato sulla base del confronto con altri immobili simili e con le quotazioni di mercato, relativamente al primo semestre 2017, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it).



**Beni in Messina (Messina) Via Siracusa n. 276 is.12/bis
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio/bottega sito in Messina (Messina) Via Siracusa n. 276 is.12/bis.

Composto da un immobile ad uso bottega/negozio posto al piano terra, numero interno 65, di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. sito in Messina, via Siracusa n. 276, facente parte dell'is. 12/bis del comune e costruito nella seconda metà degli anni '30 dall'Ufficio Speciale del Genio Civile.

L'isolato 12/bis (Allegato 8), realizzato sulla base di un progetto per case popolari del 1936, è uno dei tanti isolati del Comune di Messina destinato principalmente alle residenze e realizzato per conto di istituzioni pubbliche. Tutti gli immobili dell'isolato si distribuiscono attorno ad un'ampia corte, accessibile da due ingressi simmetrici posti rispettivamente su via Liguria e su via Marche, definita dal profilo dei vari edifici che compongono l'isolato stesso e che accoglie uno spazio privato con annesso giardinetto.

Il fabbricato cui l'immobile oggetto di perizia appartiene è a 4 elevazioni f.t. e risulta accessibile sia direttamente dalla via Siracusa, ove sono presenti gli accessi diretti agli immobili di piano terra ed il portone per l'accesso al corpo scala, che tramite la corte interna condominiale.

L'accesso al bene è praticato da due aperture poste entrambe sulla via Siracusa prospicienti un comodo ambiente, della superficie netta di circa 66 mq, adibito alla vendita di prodotti. Lungo il lato sud-est sono, invece, realizzati i servizi costituiti da due wc ed un antibagno (Allegato 3).

Nel lato est del vano principale, al confine con l'immobile limitrofo non oggetto di stima, ma di fatto ad oggi annesso al bene oggetto di analisi è, inoltre, stata rilevata la presenza di una piccola struttura in alluminio, tuttavia, facilmente rimovibile.

Come appena evidenziato, all'atto del sopralluogo è stato rilevato come ad oggi il bene oggetto di analisi risulti annesso all'appartamento limitrofo, definito dal numero interno 66, sempre di proprietà del debitore esecutato, ma non oggetto di pignoramento. I due immobili, ad oggi adibiti a panificio, sono tra loro separati da una porta a spinta tipo saloon; nell'immobile oggetto di analisi è presente la zona aperta al pubblico adibita a locale per la vendita e la consumazione in loco di prodotti panari, mentre nel limitrofo appartamento è presente il laboratorio dove sono insistono i forni, la cucina, ecc....

Pur tuttavia, ciò che unisce i due immobili è l'apertura dove è presente la porta a spinta tipo saloon, la quale può essere facilmente richiusa ripristinando così la separazione dei due beni.

L'immobile risulta abbastanza illuminato da luce naturale ed areato, si è presentato in buono stato di conservazione, risulta privo di impianto di riscaldamento ma è presente un grande condizionatore che funge anche da pompa di calore.

Infine, le ricerche effettuate presso gli uffici dell'urbanistica del Comune di Messina hanno messo in evidenza la presenza di abusi per il dettaglio dei quali si rinvia all'apposito paragrafo.

Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 237, mappale 54, subalterno 67, Z.C. 1, categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq 93, consistenza mq 69, posto al piano T, rendita: € 2.016,97.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Siracusa, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta e corpo scala, a sud con corpo scala e altra unità immobiliare, a est con via Liguria, e risulta ad oggi in ditta [REDACTED] ato [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]



Si rileva come tale immobile deriva dalla soppressione del sub 61 che comprendeva, oltre l'attuale sub 67, anche il limitrofo sub 68 non oggetto del presente pignoramento. A sua volta, però, il sub 61 derivava dalla fusione dei sub 11 (che corrisponde all'attuale sub 67) e 12 (che corrisponde all'attuale sub 68), che appartenevano ai dante causa del debitore esecutato in quote diverse.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), piscina (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.06), autostrada (2), ferrovia (2.5), tram (0.08).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Panificio "A Proposito di Pane" di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] senza alcun titolo.

È stato, comunque, possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso l'analisi del contratto preliminare di compravendita del 24/05/2012 in Notaio Rocco della Cava, con il quale l'immobile in oggetto era stato promesso in vendita alla [REDACTED] che già lo occupava sin dal 13/12/2006 in forza di atto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Messina il 02/01/2007 al n. 268.

Dall'analisi del suddetto atto emerge, infatti, come fino al 24/05/2012 il bene oggetto di analisi, unitamente a quello limitrofo, era nel possesso della [REDACTED] in forza del contratto di locazione stipulato il [REDACTED] con il [REDACTED] padre del debitore esecutato. Con tale promessa di vendita veniva a risolversi anticipatamente il suddetto atto di locazione e veniva contestualmente data la detenzione della bottega alla [REDACTED] a titolo di comodato fino al 31/01/2015, data ultima per la stipula del contratto definitivo. Tuttavia, alla data del 31/01/2015 il contratto definitivo non è stato stipulato e da allora [REDACTED] detiene l'immobile senza alcun titolo.

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: 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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, Piazza Paolo Ferrari n. 10, C.F.: 00799960158, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 9/15, e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 6/15, a firma di Notaio Rocco Della Cava in data 26/03/2004, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 29/03/2004 ai nn. 11637/2357.
importo ipoteca: € 127.500,00
importo capitale: € 85.000,00
Durata del mutuo: 20 anni.



Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale - ruolo esattoriale n. 23164/2003 del 23/06/2003 a favore di Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. Servizio Riscossione Tributi, con sede in Messina C.F.: 00833920150, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] con atto iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 07/07/2004 ai nn. 24641/6074.

importo ipoteca: € 118.699,44

importo capitale: € 59.349,72

Con annotamento iscritto in data 26/05/2005 ai nn. 19308/2132 tale ipoteca è stata ridotta a € 58.699,44.

Riferito limitatamente a: Quota di 3/5 indivisi del bene pignorato.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale - ruolo esattoriale n. 26259/2003 del 05/09/2003 a favore di Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. Servizio Riscossione Tributi, con sede in Messina C.F.: 00833920150, contro [REDACTED] nata a Messina [REDACTED] C.F.: [REDACTED] con atto iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 23/09/2005 ai nn. 34936/12166.

importo ipoteca: € 71.563,86

importo capitale: € 35.781,93

Con annotamento iscritto in data 17/03/2006 ai nn. 11766/1482 tale ipoteca è stata ridotta a € 67.705,26.

Riferito limitatamente a: Quota di 6/15 indivisi dell'immobile oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Intesa San Paolo S.p.A., con sede in Torino C.F.: 00799960158 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] firma di Ufficiale Giudiziario di Messina in data 10/12/2014 al n. 2394, trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Messina in data 14/01/2015 ai nn. 745/557.

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:

Le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune di Messina hanno messo in luce la presenza di abusi nell'immobile; più in particolare è emerso come per il bene oggetto di analisi sia stato fatto un cambio di destinazione urbanistica da abitazione a bottega/negozio senza la preventiva autorizzazione oltre che sono state apportate modifiche, strutturali e non, agli spazi interni dell'immobile che ne hanno modificato l'originaria distribuzione.

Tali abusi sono regolarizzabili mediante il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Tale autorizzazione è ovviamente subordinata alla presentazione, e conseguente autorizzazione, dei calcoli al Genio Civile per le opere eseguite all'interno dell'immobile.

Regolarizzazione urbanistica compresa di spese e competenze: € 10.000,00

Oneri totali: € 10.000,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████
 Proprietario dal 21/02/2011 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 07/07/2017 al n. 1364, Vol. 9990 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 13/10/2017 ai nn. 24356/18847.

Successione del padre ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto a ██████████ il 22/2/2011.

Con dichiarazione sottoscritta all'udienza del 16/05/2012 avanti al Giudice del Tribunale di Messina e trascritta il 24/04/2014 ai nn. 9162/7006 il sig. ██████████ ha accettato l'eredità del proprio padre sig. ██████████ e l'eredità della propria madre sig. ██████████.

La presente dichiarazione di successione è stata dapprima presentata presso l'Ufficio Territoriale di Messina in data 15/05/2017 al n. 955 vol. 9990 e trascritta in data 07/08/2017 ai nn. 19570/14984; in tale documento veniva dichiarato in successione, tra gli altri, l'immobile di cui al sub 61 per la piena proprietà di 1/2 del suddetto bene. Tale dichiarazione è stata poi integrata dalla dichiarazione di successione del 07/07/2017 n. 1364 vol. 9990 per rettificare la quota di proprietà del bene in oggetto. Il sub 61 proveniva, infatti dalla fusione dei sub 11 e 12 che il ██████████ possedeva in quote diverse (ovvero i 12/15 del sub 11, ed i 3/4 del sub 12) e non per la proprietà complessiva di 1/2. Alla luce di ciò è stato necessario provvedere alla rettifica di tale dichiarazione di successione previa tuttavia soppressione del subalterno 61 e creazione dei sub 67 e 68, analoghi per consistenza agli originari sub 11 e 12. Così facendo sono state rettifiche le quote di proprietà che sono state devolute per successione al debitore esecutato, il quale con tale dichiarazione di successione, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 13/10/2017 ai nn. 24356/18847 si è attribuito la piena proprietà per la quota di 12/15 del bene oggetto di pignoramento.

Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 12/15**



[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Proprietario dal 24/12/2007 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 07/07/2017 ai nn. 1363, Vol. 9990 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 13/10/2017 ai nn. 24355/18846.

Successione della madre [REDACTED] nata a [REDACTED] ceduta a [REDACTED]

Con dichiarazione sottoscritta all'udienza del 16/05/2012 avanti al Giudice del Tribunale di Messina e trascritta il 24/04/2014 ai nn. 9162/7006 [REDACTED] ha accettato l'eredità del proprio padre [REDACTED] e l'eredità della propria madre [REDACTED]

La presente dichiarazione di successione è stata dapprima presentata presso l'Ufficio Territoriale di Messina in data 15/05/2017 al n. 954 vol. 9990 e trascritta in data 07/08/2017 ai nn. 19569/14983; in tale documento veniva dichiarato in successione, tra gli altri, l'immobile di cui al sub 61 per la piena proprietà di 1/2 del suddetto bene. Tale dichiarazione è stata poi integrata dalla dichiarazione di successione del 07/07/2017 n. 1363 vol. 9990 per rettificare la quota di proprietà del bene in oggetto. Il sub 61 proveniva, infatti dalla fusione dei sub 11 e 12 che la sig.ra [REDACTED] possedeva in quote diverse (ovvero i 6/15 del sub 11, ed i 1/2 del sub 12) e non per la proprietà complessiva di 1/2. Alla luce di ciò è stato necessario provvedere alla rettifica di tale dichiarazione di successione previa tuttavia soppressione del subalterno 61 e creazione dei sub 67 e 68, analoghi per consistenza agli originari sub 11 e 12. Così facendo sono state rettificare le quote di proprietà che sono state devolute per successione al debitore esecutato, il quale con tale dichiarazione di successione, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 13/10/2017 ai nn. 24355/18846, si è attribuito la piena proprietà per la quota di 3/15 del bene oggetto di pignoramento.

Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 3/15**

Si evidenzia come con **scrittura privata autenticata** dal Notaio Rocco Della Cava il 24/05/2012 e trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Messina il 30/05/2012 ai nn. 14285/11300, il debitore esecutato aveva promesso in vendita alla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] l'immobile in Messina, via Siracusa n. 276 identificato in catasto al fg. 237, part. 54 sub 61 che contiene anche il bene pignorato. La stipula del contratto definitivo sarebbe dovuta avvenire entro il 31/01/2015, ma non si è perfezionata.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Proprietario dal 24/12/2007 al 21/02/2011 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Messina in data 07/07/2017 ai nn. 1363, Vol. 9990 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 08/01/2018.

Successione della moglie [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta a [REDACTED]

La presente dichiarazione di successione è stata dapprima presentata presso l'Ufficio Territoriale di Messina in data 15/05/2017 al n. 954 vol. 9990; in tale documento veniva dichiarato in successione, tra gli altri, l'immobile di cui al sub 61 per la piena proprietà di 1/2 del suddetto bene. Tale dichiarazione è stata poi integrata dalla dichiarazione di successione del 07/07/2017 n. 1363 vol. 9990 per rettificare la quota di proprietà del bene in oggetto. Il sub 61 proveniva, infatti dalla fusione dei sub 11 e 12 che la [REDACTED] possedeva in quote diverse (ovvero i 6/15 del sub 11, ed i 1/2 del sub 12) e non per la proprietà complessiva di 1/2. Alla luce di ciò è stato necessario provvedere alla rettifica di tale dichiarazione di successione previa tuttavia soppressione del subalterno 61 e creazione dei sub 67 e 68, analoghi per consistenza agli originari sub 11 e 12. Così facendo sono state rettificare le quote di proprietà che sono state devolute per successione al [REDACTED] il quale, con tale dichiarazione di successione, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 13/10/2017 ai nn. 24356/18847, si è attribuito la piena proprietà per la quota di 3/15 del bene oggetto di pignoramento.



Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 3/15**

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Proprietario dal 19/09/1997 al 21/02/2011 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rocco Della Cava in data 19/09/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 06/10/1997 ai nn. 22596/19559.

Con tale atto [REDACTED] Basile Carmela, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] A. [REDACTED] Concessa, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
coniugati ed in regime di comunione legale dei beni tra loro, hanno acquistato da potere di [REDACTED] Basile Grazia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] GRZ 39B59 F158C
[REDACTED] Antonio, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] NN 49H28 F158C [REDACTED] Basile Giuseppe
nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] Basile Grazia, nato a [REDACTED]
[REDACTED] C.F.: [REDACTED] i 12/15 del bene oggetto di pignoramento.

Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 6/15**

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Proprietario da data antecedente il ventennio al 21/02/2011 in forza di denuncia di successione con atto registrato all'Ufficio del Registro Bollo e Successioni di Messina in data 20/09/1986 al n. 8, Vol. 1670, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 03/11/1987 ai nn. 28145/23645.

Successione del [REDACTED] Basile Raffaele, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]

Nella relazione ventennale a firma del Notaio Enrico Siracusano del 02/04/2015 si evidenzia come fino alla data del 25/03/2015 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte del [REDACTED] Basile Raffaele.

Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 2/15**

[REDACTED] Carmelo, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Proprietario da data antecedente il ventennio al 21/02/2011 in forza di denuncia di successione con atto registrato all'Ufficio del Registro Bollo e Successioni di Messina in data 10/11/1989 al n. 18, Vol. 1778, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 19/03/1990 ai nn. 8148/6903.

Successione della [REDACTED] Basile Concessa, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta a [REDACTED]

Nella relazione ventennale a firma del Notaio Enrico Siracusano del 02/04/2015 si evidenzia come fino alla data del 25/03/2015 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della [REDACTED] Basile Concessa.

Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 1/15**

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Proprietaria dal 19/09/1997 al 24/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rocco Della Cava in data 19/09/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 06/10/1997 ai nn. 22596/19559.

Con tale atto [REDACTED] Basile Carmela, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] A. [REDACTED] Concessa, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
coniugati ed in regime di comunione legale dei beni tra loro, hanno acquistato da potere di [REDACTED] Basile Grazia, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] GRZ 39B59 F158C
[REDACTED] Antonio, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] NN 49H28 F158C [REDACTED] Basile Giuseppe
nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] Basile Concessa, nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] CCT 52S15 F158C, i 12/15 del bene oggetto di pignoramento.

Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 6/15**

[redacted] Grazia, nata a [redacted] Messina il 09/02/1939, C.F.: [redacted] SI GRZ 39159, [redacted] Basile
[redacted] nato a [redacted] Messina il 28/06/1944, C.F.: [redacted] SI NTN 49H28 F158R, [redacted] Basile
[redacted] Giuseppe, nato a [redacted] Messina il 2/03/1946, C.F.: [redacted] SI GPP 46C12 F158X, e [redacted] Basile
[redacted] Concetto, nato a [redacted] Messina il 15/11/1952, C.F.: [redacted] SI CCI 52S15 F158O.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 19/09/1997 in forza di denuncia di successione con atto registrato all'Ufficio del Registro Bollo e Successioni di Messina in data 20/09/1986 al n. 8, Voi. 1670, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 03/11/1987 ai nn. 28145/23645.

Successione del [redacted] Basile Raffaele, nato a [redacted] Messina il 16/09/1948 e deceduto [redacted] [redacted]

Nella relazione ventennale a firma del Notaio Enrico Siracusano del 02/04/2015 si evidenzia come fino alla data del 25/03/2015 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte del [redacted] Basile Raffaele.

Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 8/15**

[redacted] Grazia, nata a [redacted] Messina il 09/02/1939, C.F.: [redacted] SI GRZ 39159 F158O, [redacted] Basile
[redacted] Concetto, nato a [redacted] Messina il 28/06/1944, C.F.: [redacted] SI NTN 49H28 F158R, [redacted] Basile
[redacted] Giuseppe, nato a [redacted] Messina il 2/03/1946, C.F.: [redacted] SI GPP 46C12 F158X, e [redacted] Basile
[redacted] Concetto, nato a [redacted] Messina il 15/11/1952, C.F.: [redacted] SI CCI 52S15 F158O.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 19/09/1997 in forza di denuncia di successione con atto registrato all'Ufficio del Registro Bollo e Successioni di Messina in data 10/11/1989 al n. 18, Vol. 1778, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Messina in data 19/03/1990 ai nn. 8148/6903.

Successione della [redacted] Lorenza, nata a [redacted] Messina il 09/07/1934 e deceduta a [redacted] Messina il 17/2/1987.

Nella relazione ventennale a firma del Notaio Enrico Siracusano del 02/04/2015 si evidenzia come fino alla data del 25/03/2015 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [redacted] Lorenza.

Riferito limitatamente a: **Piena proprietà per la quota di 4/15**

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto di perizia fa parte dell'isolato 12/bis del Comune di Messina, costruito su progetto per le case popolari del 1936 dall'Ufficio Speciale del Genio Civile. Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Messina non hanno permesso di reperire il fascicolo relativo alla costruzione di tale isolato. Ulteriori ricerche hanno, tuttavia, permesso alla scrivente di reperire le immagini relative alla planimetria di progetto ed alla vista prospettica di tale isolato (Allegato 8), dalle quali è possibile evincere l'originaria conformazione dell'immobile oggetto di perizia coincidente, peraltro, con la prima planimetria censita presso il catasto fabbricati del N.C.E.U. di Messina risalente al 14/12/1939 direttamente a firma dell'Ufficio Speciale del Genio Civile.



Descrizione **negozio/bottega** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio/bottega sito in Messina (Messina) Via Siracusa n. 276 is.12/bis.

Composto da un immobile ad uso bottega/negozio posto al piano terra, numero interno 65, di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. sito in Messina, via Siracusa n. 276, facente parte dell'is. 12/bis del comune e costruito nella seconda metà degli anni '30 dall'Ufficio Speciale del Genio Civile.

L'isolato 12/bis (Allegato 8), realizzato sulla base di un progetto per case popolari del 1936, è uno dei tanti isolati del Comune di Messina destinato principalmente alle residenze e realizzato per conto di istituzioni pubbliche. Tutti gli immobili dell'isolato si distribuiscono attorno ad un'ampia corte, accessibile da due ingressi simmetrici posti rispettivamente su via Liguria e su via Marche, definita dal profilo dei vari edifici che compongono l'isolato stesso e che accoglie uno spazio privato con annesso giardinetto.

Il fabbricato cui l'immobile oggetto di perizia appartiene è a 4 elevazioni f.t. e risulta accessibile sia direttamente dalla via Siracusa, ove sono presenti gli accessi diretti agli immobili di piano terra ed il portone per l'accesso al corpo scala, che tramite la corte interna condominiale.

L'accesso al bene è praticato da due aperture poste entrambe sulla via Siracusa prospicienti un comodo ambiente, della superficie netta di circa 66 mq, adibito alla vendita di prodotti. Lungo il lato sud-est sono, invece, realizzati i servizi costituiti da due wc ed un antibagno (Allegato 3).

Nel lato est del vano principale, al confine con l'immobile limitrofo non oggetto di stima, ma di fatto ad oggi annesso al bene oggetto di analisi è, inoltre, stata rilevata la presenza di una piccola struttura in alluminio, tuttavia, facilmente rimovibile.

Come appena evidenziato, all'atto del sopralluogo è stato rilevato come ad oggi il bene oggetto di analisi risulti annesso all'appartamento limitrofo, definito dal numero interno 66, sempre di proprietà del debitore esecutato, ma non oggetto di pignoramento. I due immobili, ad oggi adibiti a panificio, sono tra loro separati da una porta a spinta tipo saloon; nell'immobile oggetto di analisi è presente la zona aperta al pubblico adibita a locale per la vendita e la consumazione in loco di prodotti panari, mentre nel limitrofo appartamento è presente il laboratorio dove sono insistono i forni, la cucina, ecc....

Pur tuttavia, ciò che unisce i due immobili è l'apertura dove è presente la porta a spinta tipo saloon, la quale può essere facilmente richiusa ripristinando così la separazione dei due beni.

L'immobile risulta abbastanza illuminato da luce naturale ed areato, si è presentato in buono stato di conservazione, risulta privo di impianto di riscaldamento ma è presente un grande condizionatore che funge anche da pompa di calore.

Infine, le ricerche effettuate presso gli uffici dell'urbanistica del Comune di Messina hanno messo in evidenza la presenza di abusi per il dettaglio dei quali si rinvia all'apposito paragrafo.

Posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101

Identificato al catasto fabbricati: foglio 237, mappale 54, subalterno 67, Z.C. 1, categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq 93, consistenza mq 69, posto al piano T, rendita: € 2.016,97.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Siracusa, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta e corpo scala, a sud con corpo scala e altra unità immobiliare, a est con via Liguria, e risulta ad oggi [REDACTED] nato [REDACTED] F. [REDACTED]

Si rileva come tale immobile deriva dalla soppressione del sub 61 che comprendeva, oltre l'attuale sub 67, anche il limitrofo sub 68 non oggetto del presente pignoramento. A sua volta, però, il sub 61 derivava dalla fusione dei sub 11 (che corrisponde all'attuale sub 67) e 12 (che corrisponde all'attuale sub 68), che appartenevano ai dante causa del debitore esecutato in quote diverse.

L'edificio è stato costruito nel 1936/1939.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 65 di interno, ha un'altezza interna di circa m.3.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano principale	Sup. reale netta	65.60	1.00	65.60
WC lato ovest	Sup. reale netta	2.50	1.00	2.50
WC lato est	Sup. reale netta	3.50	1.00	3.50
Antibagno	Sup. reale netta	2.70	1.00	2.70
Tramezzi, muri di tamponamento con l'esterno	Sup. reale netta	26.80	1.00	26.80
	Sup. reale netta	101.10		101.10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura.
Copertura: tipologia: a terrazzo.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: Infissi di accesso dalla via Siracusa.

Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Finestre prospicienti la via Liguria.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento e pietra.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima****Metodo di Stima Sintetico Comparativo**

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario scegliere il procedimento di stima. Utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo si stabiliranno i valori al mq della superficie commerciale, tenendo ovviamente conto dello stato di conservazione e di occupazione dell'immobile. Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato locale (di analoga consistenza, ubicazione e qualità), in funzione della domanda e dell'offerta ed in relazione alle ultime contrattazioni che sono avvenute nelle zone prossime. Nel caso in esame la comparazione è possibile in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Facendo riferimento ai dati assunti dalle agenzie immobiliari di caratura del Comune di Messina nonché consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziadelterritorio.it) e verificando così le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al primo semestre 2017, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione ed esposizione, delle caratteristiche proprie della zona in cui lo stesso ricade, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle finiture del bene, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare, pari a 2.100 €/mq.

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito. Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI'



Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base a ben definiti coefficienti.

Il valore finale al mq dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto dei coefficienti per il valore medio stabilito per la zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di caratura della città di Messina, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio/bottega	101.10	€ 212.310,00	€ 212.310,00

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 31.846,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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 e/o catastale a carico della procedura:

€ 180.463,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 170.463,50

Relazione lotto 001 creata in data 11/01/2018
Codice documento: E080-15-000004-001

il perito
Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI'

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia
Perito: Ing. GIUSEPPINA BRIGANDI'

