
TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Red Sea SPV S.r.l.
contro

N. Gen. Rep. **0033/21**

Giudice Dr. Madia

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Riccardo Galatà
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2484
iscritto all'Albo del Tribunale di MESSINA al N. 1596
C.F. GLTRCR64B28F158S - P.Iva 02679910832

con studio in Messina Via Dama Bianca,3
telefono: 090671645

email: rigalata@tin.it



1. PREMESSE, SOPRALLUOGHI, INDAGINI.

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare tra la **Red Sea SPV S.r.l.**, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare, contr
e il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele Carlo Madia, con provvedimento del 25/11/2022, conferiva l'incarico per la stima del compendio pignorato al sottoscritto Ing. Riccardo Galatà. Il provvedimento contenente l'incarico veniva notificato a mezzo PEC allo scrivente in data 28/11/2022.

Successivamente il sottoscritto prestava il giuramento di rito, con invio dello stesso alla cancelleria in forma telematica, in data 12/12/2022; prendeva inoltre visione degli atti del fascicolo relativo al procedimento in oggetto, tra cui gli atti che servivano ad individuare i beni da stimare e la relazione notarile ai sensi dell'Art.567 c.p.c..

Come da punto 2a) del mandato veniva verificata, preliminarmente, la completezza della documentazione agli atti di cui all' Art.567 c.p.c.; relativamente a tale verifica si evidenzia quanto segue.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; tale certificazione risale sino ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento; i dati catastali degli immobili sono indicati nella detta certificazione.

Lo scrivente, dopo aver esaminato gli atti ed esperite alcune indagini, fissava un primo sopralluogo per il 17/12/2022, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A.R. (al debitore) e a mezzo PEC (al legale del creditore).

Tale sopralluogo non veniva di fatto effettuato, in quanto i debitori non ritiravano la raccomandata inviata all'indirizzo indicato negli atti; pertanto il sottoscritto ha inviato una seconda comunicazione di avviso di sopralluogo per il 14/01/2023, all'indirizzo corrispondente all'immobile pignorato, dove di fatto i debitori abitano, comunicazione regolarmente ricevuta.

Giudice Dr. Madia
Perito: Ing. Riccardo Galatà



Pertanto, al fine di rispondere al mandato conferito, lo scrivente si recava, alla data comunicata, sui luoghi oggetto di stima siti in Giardini-Naxos, via Chianchitta 252, per effettuare un primo sopralluogo.

In tale occasione era presente presso l'immobile la debitrice
, nessuno era presente per la parte creditrice. Alla presenza della
venivano visionati i luoghi, eseguendo anche accurati rilievi metrici e fotografici e rilevando gli elementi necessari ai fini dello svolgimento del mandato conferito. Sempre in tale occasione la : nel verbale, dichiarava che *“l'immobile è nel suo stato di possesso e viene utilizzato come abitazione per lei e la sua famiglia”*.

Sempre al fine di rispondere al mandato, lo scrivente ha svolto presso gli uffici pubblici e privati competenti (Agenzia del Territorio, Urbanistica del Comune di Giardini-Naxos, Notai), tutte le indagini necessarie ed ha acquisito copia dei documenti utili.

Il verbale dei sopralluoghi e le copie dei documenti sono allegati alla relazione.

Di seguito viene illustrato il criterio che sarà adottato per la stima degli immobili.

2. METODI DI STIMA

Il procedimento che è stato utilizzato nella stima dell' immobile pignorato, al fine di determinarne il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo, che consiste nella comparazione dei prezzi di vendita con transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, ossia con ordinari compratori e venditori.

E' il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale e anche di diversa destinazione.

La scelta finale dei valori unitari da adottare, tiene conto sia delle indagini dirette di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili, che delle indagini indirette, mediante indicatori di mercato in cui la componente multiparametrica e previsionale,



basata su proiezioni statistiche, elabora banche dati che consentono di affinare le capacità previsionali estimative.

Nel caso in esame, è stato utilizzato l'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale, pubblicato dall'Agenzia del Territorio anche sul proprio sito Internet, anno 2022.

Ottenuti i valori unitari medi di zona e considerando le peculiari caratteristiche dell'immobile da stimare, si è ricavato il valore al metro quadrato e quindi il valore di mercato degli immobili in esame.

Esaminati gli atti e concluse le indagini e i sopralluoghi, lo scrivente ha potuto redigere la seguente relazione, utilizzando il software Meccanizzato Professional adottato dal Tribunale di Messina.



Beni in Giardini-Naxos -Messina-Via Chianchitta 252
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Giardini-Naxos, Messina, Via Chianchitta 252.

Appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra) di un corpo di fabbrica a quattro elevazioni f.t. Si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e wc, oltre balcone.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **141¹**

Identificato in catasto: intestato a C. N. L. I a foglio 8 mappale 227 subalterno 12, categoria A/2, classe 4, composto da vani 6, posto al piano 3, rendita: Euro 449,32.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

La località di Giardini Naxos è un centro a vocazione turistico balneare, sito a circa 60 Km. dalla città di Messina, in direzione Catania; è raggiungibile tramite l'autostrada Messina-Catania, uscendo allo svincolo di Giardini.

Si tratta di una zona turistica abbastanza ricercata, con la presenza di numerosi alberghi e attrezzature ricettive; dista pochi chilometri (circa 7) dalla nota località turistica di Taormina.

La via Chianchitta è posta nel quartiere Chianchitta-Pallio, zona periferica a sud del nucleo centrale dell'abitato di Giardini-Naxos, dal quale dista circa Km. 2,5. E' distante circa 2 Km dalla spiaggia.

La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi necessari al vivere civile.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. L'immobile è nello stato di possesso dei debitori, Sigg.ri

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione N.17184/1629 del 29/06/2012, ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep.21570/7827 in Notar Agosta Maria Caterina del 15/06/2012. A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA Sede VERONA e contro **Al** e **Al** Mutuo di Euro 158.255,98, durata 25 anni, ipoteca di Euro 316.511,96.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione N.7730/5949 del 25/03/2021 nascente da pignoramento n.165 del 13-02-2021 Uff.Giud. Corte App. Messina. A favore di RED SEA SPV S.R.L. e contro **Al** e **Al**

4.2.3. Altri oneri: Nessuno**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nota: l'edificio nel quale è posto l'appartamento consiste in 4 unità immobiliari, servite da corpo scala comune. A detta della debitrice non è costituito un condominio e le spese comuni ordinarie, luce scala e pulizia della stessa (non è presente l'ascensore) vengono gestite in accordo tra i proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base della Certificazione Notarile in atti e dell'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto, è possibile dire quanto segue.

I Sigg.ri *Luigi Di Stefano* e *Anna Maria Di Stefano* sono proprietari dell' immobile in oggetto, per un mezzo ciascuno della piena proprietà, per essere lo stesso immobile pervenuto con atto di compravendita del 15/06/2012, rep. n. 21569/7826, in Notaio Agosta Maria Caterina di Catania, trascritto il 29/06/2012 ai NN.17183/13606 da potere di Scripilliti Antonella Manuela. Alla Sig.ra Scripilliti Antonella Manuela l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusto Atto di Donazione in Notaio Vincenzo Di Pasquale del 30/10/2003 rep.n. 132465 trascritto il 28/11/2003 ai nn. 36228/28615 da potere di Proto Antonina.

Alla Sig.ra Proto Antonina l'immobile in oggetto era pervenuto quale bene personale giusto Atto di divisione in Notaio Giuseppe Silvestri di Francavilla di Sicilia, del 09/07/1969 rep. 37452, trascritto in data 24/09/1991 ai nn. 25031/21118 da potere di Monforte Paolo e successivo Atto di rettifica del 13/09/1991 in Notaio Amico di Giardini Naxos rep. 8766 trascritto in data 24/09/1991 ai nn.25031/21118.

Ai condividenti l'immobile era pervenuto per Atto del 06/03/1967 in Notaio Giuseppe Lombardo di Santa Teresa di Riva rep.19968.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Attraverso le indagini svolte dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giardini-Naxos, sull'immobile in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Giardini-Naxos.

L'unità immobiliare è stata realizzata in sopraelevazione a un fabbricato esistente e in assenza di Concessione Edilizia. Su domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, presentata in data 29-09-1986 Prot. N. 19019 dalla Sig.ra Proto Antonina, è stata rilasciata dal Comune di Giardini-Naxos la **Concessione Edilizia in Sanatoria N.160 del 20-09-2007** "per la realizzazione, in assenza di Concessione Edilizia, del terzo piano (quarto ft.)", rilasciata alla Sig.ra *Anna Maria Di Stefano* nella persona di *Luigi Di Stefano*, su progetto dell'Ing. Claudio Vecchio.

Successivamente, per lo stesso immobile, è stata presentata al Comune di Giardini-Naxos, dalla ditta Tringali Gaetano, una **D.I.A. (Denuncia di inizio attività) Prot. N. 12002 del 28-05-2010**, per un intervento sull'immobile di "modifiche esterne e interne", con grafici, asseverazione e dichiarazione dell'Ing. Salvatore Musarella.

Infine è stata rilasciata **Autorizzazione di Agibilità N.39 del 04-08-2010**, relativamente all'immobile in oggetto.

Per l'unità in oggetto, dal confronto tra gli elaborati grafici dei progetti presentati e quanto rilevato durante i sopralluoghi, è possibile dire che l'immobile è sostanzialmente conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto presentato con D.I.A.



Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è stata edificata, alla fine degli anni 70, in sopraelevazione su un edificio costruito nella seconda metà degli anni 60; successivamente è stata oggetto di ristrutturazione, con anche redistribuzione dei vani interni, alla fine degli anni 2000.

L'**edificio** nel quale è posto l'appartamento in oggetto consiste in quattro elevazioni fuori terra, servite da vano scala; l'unità immobiliare in oggetto si trova al terzo piano (quarta elevazione f.t.).

L'**accesso** avviene dalla via Chianchitta, tramite un cancello metallico che immette su un cortile interno nel quale è posto il portone di accesso al fabbricato. Dal portone si accede al vano scala e da questo al pianerottolo di accesso dell'appartamento.

L'unità immobiliare affaccia a **nord-ovest** sulla via Chianchitta, prospetta a **sud-ovest** sul cortile interno e a **nord-est** su spazio di isolamento.

L'appartamento in oggetto (vedi pianta catastale e rilievo fotografico) è composto come segue; entrando si accede ad un ingresso con piccolo corridoio e da questi ad un vano soggiorno con angolo cottura, a tre camere e ad un bagno; a un wc si accede tramite una camera. E' presente un balcone che affaccia su via Chianchitta e sul cortile interno, nel quale è presente una porzione realizzata con chiusura in alluminio e vetro.

L'altezza utile interna è di circa metri 2,70.

L'aspetto architettonico dell'edificio non è di particolare pregio. La qualità delle rifiniture interne dell'appartamento è di tipo medio.

Relativamente allo **stato di manutenzione** delle parti condominiali, si è osservato che le stesse appaiono in condizioni medie. Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto si è riscontrato uno stato di manutenzione accettabile.

Rispetto alla pianta catastale, all'atto dei sopralluoghi, non sono state riscontrate differenze significative.

La **superficie** dell'unità immobiliare, misurata attraverso rilievi metrici dallo scrivente durante i sopralluoghi, corrisponde in buona approssimazione alla superficie rappresentata nella pianta catastale. La **superficie commerciale** totale è stata computata considerando per intero i muri di proprietà e per la metà i muri di confine, ed applicando opportuni coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenziali.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Superficie lorda coperta	116	1	116		
Balconi	25	0,3	7,5		
	141		123,5		

Caratteristiche descrittive:

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, diffusori: termosifoni in alluminio.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, dotato di "salvavita", tensione: 220V.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica 28 x 35 cm., condizioni: buone, altezza rivestimento: circa m.1,85
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: wc, materiale: piastrelle di ceramica 20 x 20 cm., altezza rivestimento: circa m. 1,90
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: solo in parte ceramica 10 x 3 cm., condizioni: buone, altezza rivestimento: circa m. 1,50



<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Note: Bagno:lavabo, water, bidet, vasca. Wc: lavabo, water, bidet, doccia. Cucina: lavabo.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	materiale: alluminio e vetrocamera; protezione: tapparelle in PVC; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: nelle camere e soggiorno ceramica in mattonelle rettangolari 10 cm x 50cm. Nel bagno ceramica cm.28 x35. Nel wc ceramica cm. 20x20. Condizioni: sufficienti.



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

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è proceduto secondo quanto previsto dall' Art. 568 c.p.c.

Relativamente a detto valore è stato adottato il metodo sintetico-comparativo già descritto in premessa. Gli indicatori di mercato utilizzati (Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del territorio) hanno fatto rilevare che, per immobili a destinazione residenziale situati a Giardini-Naxos nella zona periferica nella quale ricade l'unità immobiliare in oggetto (in particolare microzona catastale n.2), con caratteristiche di abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), in condizioni di manutenzione normali, il valore di mercato unitario varia tra un minimo di 1.050 Euro/mq ed un massimo di 1.500 Euro/mq, per un valore medio V_m pertanto pari ad Euro/mq 1.275.

Tale valore medio è stato opportunamente adeguato, mediante coefficienti correttivi con i quali si è tenuto conto di aumenti e detrazioni derivanti dalle particolari caratteristiche dell'immobile; in generale, di tali coefficienti, alcuni si riferiscono alla posizione e alle caratteristiche proprie del fabbricato, altri alla eventuale presenza di particolari servizi e dotazioni, altri alle condizioni di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, altri ancora a caratteristiche proprie dell'appartamento; si è così determinato il valore unitario dell'immobile.

Nel particolare caso in esame, gli adeguamenti correttivi del valore medio da tenere in considerazione, sono stati i seguenti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni del fabbricato, tenendo conto delle accettabili condizioni delle stesse, si è ritenuto di non applicare nè aumenti e nè detrazioni e pertanto si è adottato un coefficiente **K1=1,00**.

Relativamente alle particolari caratteristiche dell'appartamento, va tenuto conto di quanto segue.

L'immobile è posto al terzo piano sotto terrazza (quarto fuori terra) e non è servito da ascensore; per quanto riguarda l'esposizione e la luminosità si osserva che affaccia su tre lati e che gode di buona vista; per tenere conto di tali caratteristiche, bilanciando aspetti positivi e negativi, si è ritenuto di applicare una detrazione del 5%; pertanto si è adottato un coefficiente **K2=0,95**.

Relativamente alla qualità e allo stato di manutenzione dell'interno dell'immobile si è tenuto conto dei seguenti elementi.

Gli spazi interni appaiono distribuiti in maniera accettabile; sufficienti le rifiniture.

Lo stato di manutenzione all'interno è sufficiente. L'immobile non necessita di particolari interventi. Si è ritenuto di non applicare nè aumenti e nè detrazioni e pertanto si è adottato un coefficiente **K3=1,00**.

Il valore effettivo al mq dell'immobile V_e si ottiene, pertanto, moltiplicando il valore medio di zona per i coefficienti correttivi:

$$V_e = K1 \times K2 \times K3 \times V_m$$

da cui:

$$V_e = (1,00 \times 0,95 \times 1,00) \times \text{Euro/mq } 1.275 = 1.211,25 \text{ Euro/mq}$$

Moltiplicando tale valore effettivo unitario per la superficie commerciale precedentemente computata si ottiene:

$$\text{mq } 123,50 \times 1.211,25 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 149.589,37$$

che risulta pertanto il più probabile valore di mercato attribuito all'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup.Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	123,5	€ 149.589,37	€ 149.589,37



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:	€ 22.438,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.150,97
--	---------------------

venerdì, 10 febbraio 2023

il perito
Ing. Riccardo Galatà