

Esecuzione Forzata N.000163/2021 R.G.E.
[redacted] contro [redacted]

TRIBUNALE DI MESSINA II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

[redacted]

Contro
[redacted]

N. Gen. Rep. 000163/2021

Giudice Dott. MINUTOLI GIUSEPPE

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*

ORDINE INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MESSINA
Settore Civile e Ambientale
SEZ. B N° B/163
Dott. Ing. LO SCHIAVO GIOVANNI



Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario: Daniela Pronesti
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Esecuzione Forzata N.000163/2021 R.G.E.

[REDACTED] contro [REDACTED]

**Beni in Venetico Marina (Me), Via Roma n. 1, Piano Terra
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile, e terreno di pertinenza, siti in Venetico Marina (Me), Via Roma n. 1.

L'immobile si sviluppa su un unico livello. Ad esso si giunge percorrendo la via Roma. Detto immobile è composto da: un ingresso, un disimpegno, una sala da pranzo, due camere da letto, un ripostiglio, un corridoio, un w.c. e una lavanderia, che affaccia su un cortile di pertinenza. Il tutto confinante su 3 lati con altra ditta e un lato con Via Roma.

La lavanderia è stata edificata su una porzione di terreno facente parte della particella 165 foglio 1 (intestata ad altra ditta), in possesso dell'esecutata per mezzo di scrittura privata registrata (*cf. allegato n. 9*), ma non frazionata e volturata, quindi non stimabile in quanto non oggetto di pignoramento.

Nell'insieme l'immobile si sviluppa su una superficie lorda di 187,22 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*)

L'immobile al Catasto Fabbricati è intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Venetico Marina

- **al foglio 1, particella 133, sub. 5**, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 215,88; (*cf. allegato n. 2*).

ed è identificato al N.C.T. del Comune di Venetico Marina

- **al foglio 1, particella 525**, Natura T – Terreno, consistenza 19 centiare, indirizzo Fraz. Marina; (*cf. allegato n. 2*).
- **al foglio 1, particella 526**, Natura T – Terreno, consistenza 86 centiare, indirizzo Fraz. Marina; (*cf. allegato n. 2*).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura esecutiva (*cf. allegato n. 4*).

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Venetico Marina gli immobili ricadono in Zona B1a.

Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario: Daniela Pronesti'
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Esecuzione Forzata N.000163/2021 R.G.E.

[REDACTED] contro [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale a traffico regolare con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Collegamenti pubblici: Svincolo autostradale Rometta (ME).
Stazione Ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati si trovava la [REDACTED] debitrice esecutata.

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. [REDACTED] del 15 Novembre 2018, per euro 15.091,31** in dipendenza di Sentenza definitiva del Tribunale di Messina all'esito del Giudizio rubricato al R.G.N. [REDACTED]
- [REDACTED]
 - **Contro:** [REDACTED], avente ad oggetto:
 - 1) Unità immobiliare sita in Venetico Marina (Me), Via Roma, n. civico 1, in catasto al foglio 1, particella 133, sub. 5, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, per una superficie catastale di 85 mq, rendita 215,88;
 - 2) Lotto di terreno sito in Venetico Marina (Me), foglio 1, particella 525, Orto Irrig., Classe1, ca 19, Reddito Domenicale 0,50, Reddito Agrario 0,37;
 - 3) Lotto di terreno sito in Venetico Marina (Me), foglio 1, particella 526, Orto Irrig., Classe1, ca 86, Reddito Domenicale 2,27, Reddito Agrario 1,69;

Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario: Daniela Pronesti
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Esecuzione Forzata N.000163/2021 R.G.E.

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione ai nn. [REDACTED] in dipendenza di Pignoramento Tribunale di Messina, n. rep. [REDACTED] del 24 Marzo 2020

- **A favore:** [REDACTED]
- **Contro:** [REDACTED]

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:*

IL sottoscritto C.T.U., per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Venetico Marina, il quale comunicava l'assenza di qualsiasi titolo autorizzativo e pratica urbanistica.

Pertanto non si può esprimere un giudizio di conformità urbanistica.4.3.2. *Conformità catastale:*

Dai sopralluoghi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale in atti:

- *Ampliamento relativo alla realizzazione di una lavanderia su un terreno intestato ad altra ditta non oggetto di pignoramento;*
- *Abbattimento di pareti con conseguente apertura di porte;*
- *Trasformazione di porta in finestra;*

La lavanderia è stata edificata su una porzione di terreno facente parte della particella 165 foglio 1 (intestata ad altra ditta), in possesso dell'esecutata per mezzo di scrittura privata registrata (cfr. allegato n. 9), ma non frazionata e volturata, quindi non stimabile in quanto non oggetto di pignoramento. Pertanto non si può esprimere un giudizio di conformità catastal

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario: Daniela Pronesti'
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Esecuzione Forzata N.000163/2021 R.G.E.

[REDACTED] contro [REDACTED]

6.1 Attuali proprietari:

All'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili pervennero:

- a) **Trascrizione nn. [REDACTED] del 28/05/1962**, in dipendenza di **Testamento Pubblico**, in favore di [REDACTED] contro la madre [REDACTED]
- b) **Trascrizione nn. [REDACTED] del 08/10/1962**, in dipendenza di **dichiarazione di successione**.
- c) **Trascrizione Atto di divisione nn. [REDACTED] del 27/09/1966**, da parte di [REDACTED]
- d) **Trascrizione nn. [REDACTED] del 15/12/2005**, in dipendenza di **dichiarazione di successione**, in favore della [REDACTED]
(Come si evince dalla certificazione notarile agli atti, nella suddetta dichiarazione di successione è stata erroneamente denunciata la proprietà in ragione della quota di ½ indiviso dell'intero appartamento identificato al foglio 1 particella 133 sub 2 di vani catastali 11 (9 vani abitabili) e dalla proprietà in ragione dell'intero del terreno sito nel Comune di Venetico e identificato al NCEU al foglio 1 particelle 525, 526.)
- e) **Trascrizione Atto di individuazione catastale nn. [REDACTED] del 15/06/2007**, in cui i signori: [REDACTED] hanno identificato catastalmente gli immobili oggetto della divisione stipulata dalle rispettive aventi causa in data 03/09/1966.
- f) **Trascrizione Atto di rettifica catastale nn. [REDACTED] del 30/03/2021**, è stato rettificato il suddetto atto di individuazione catastale.

Precedenti Proprietari:

Alla [REDACTED] gli immobili pervennero:

- a) **Trascrizione nn. [REDACTED] del 28/05/1962**, in dipendenza di **Testamento Pubblico**.
- b) [REDACTED] contro [REDACTED]
- c) **Trascrizione nn. [REDACTED] del 08/10/1962**, in dipendenza di **dichiarazione di successione**.
- d) **Trascrizione Atto di divisione nn. [REDACTED] del 27/09/1966** da parte di [REDACTED]
- e) **Trascrizione nn. [REDACTED] del 15/12/2005**, in dipendenza di **dichiarazione di successione**, in favore della [REDACTED] contro [REDACTED].

Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario: Daniela Pronesti
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venetico in seguito a richiesta di accesso atti, per gli immobili pignorati non è stata trovata alcuna pratica edilizia

- **ATTESTAZIONE UFFICIO TECNICO (cfr. allegato n.6)**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina in seguito a richiesta di accesso atti, per gli immobili pignorati non è stata trovata alcuna pratica edilizia.

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile e terreno di pertinenza, siti in Venetico Marina (Me), Via Roma n. 1.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A è un appartamento posto al Piano Terra, oltre terreno di pertinenza. Ad esso si accede dalla via Roma, ed è composto da: un ingresso di mq 7,00, un disimpegno di mq 10,25, una sala da pranzo di mq 10,90, due camere da letto rispettivamente di mq 15,60 e 9,40, un ripostiglio di 2,98 mq, un corridoio di mq 6,70, un w.c. di mq 5,00 e una lavanderia di mq 13,65 (la lavanderia non verrà valutata) che affaccia su un cortile di pertinenza di mq 85,67. L'altezza interna è di 3,05 mq. Il tutto confinante su 3 lati con altra ditta e un lato con Via Roma.

La lavanderia è stata edificata su una porzione di terreno facente parte della particella 165 foglio 1 (intestata ad altra ditta), in possesso dell'esecutata per mezzo di scrittura privata registrata (cfr. allegato n. 9), ma non frazionata e volturata, quindi non stimabile in quanto edificata su una particella di terreno non oggetto di pignoramento.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di 187,22 mq (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile)

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento, la pavimentazione è in ceramica; le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; il servizio igienico è rivestito con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio, mentre, quelli interni in legno.

La facciata esterna necessita di piccoli interventi di manutenzione. Per una descrizione più dettagliata dell'immobile, si rimanda all'allegato rilievo fotografico (cfr. allegato n. 7)

Nella tabella che segue, viene indicata la superficie commerciale detta anche superficie convenzionale vendibile, poiché utilizzata nel calcolo del prezzo di un immobile. Essa si ottiene considerando per intero le superfici abitabili lorde e riducendo la superficie degli spazi accessori (balconi, terrazze, spazi interni...) con l'ausilio di opportuni coefficienti che indicano a quanta parte abitabile questi spazi corrispondono.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	101,55	1,00	101,55
Terreno di pertinenza (fino i 25 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75

Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario: Daniela Pronesti'
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Esecuzione Forzata N.000163/2021 R.G.E.

[REDACTED] contro [REDACTED]

Terreno di pertinenza (eccedente i 25 mq)	Sup. reale lorda	60,67	0,05	3,03
	Sup. reale lorda	187,22		108,33

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in muratura mista con travi, pilastri e solai in cemento armato.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente
<i>Impianti:</i>	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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 buono stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq di € 813,22;

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:

$$€ 813,22 \text{ €/mq} * 108,33 \text{ mq} = € \mathbf{88.096,12}$$

L'importo complessivo dell'intero compendio pignorato è pari a:

€ 88.096,12

8.2 Fonti di informazione

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

Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario: Daniela Pronesti
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Esecuzione Forzata N.000163/2021 R.G.E.

[REDACTED] contro [REDACTED]

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	108,33 mq	€ 88.096,12	€ 88.096,12

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:

€ 13.214,41

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

4.500,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

Nessuna

€ 70.381,71

Il Perito
Ing. Giovanni Lo Schiavo

ORDINE INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MESSINA
Settore Civile e Ambientale
SEZ. B N° B/163
Dott. Ing. LO SCHIAVO GIOVANNI



Giudice: Dott. Giuseppe Minutoli
Custode Giudiziario: Daniela Pronesti
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo

