

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

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Forzata**

Contro

N. Gen. Rep. nr. 31/2022

**Giudice Dr. Daniele Carlo Madia**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Lotto nr. 1 : appartamento nel comune di Spadafora, via Lungomare nr. 55, posto al piano primo di un fabbricato a più elevazioni f.t. – identificato nel catasto dei fabbricati nel foglio 2 part. 743 sub.9**

Allegati :

- All. 1 :verbale di sopralluogo delle operazioni peritali
- All. 2: documentazione fotografica
- All. 3 : rogito notarile not. Arrigo nr.10.023 del repertorio
- All. 4 : documentazione catastale
- All. 5 : banca dati delle quotazioni immobiliari
- All. 6 : Attestato di Prestazione Energetica



**Lotto 1**  
**Immobile nel comune di SPADAFORA**  
**Foglio 2 part. 743 sub. 9**  
**Via Lungomare nr. 55 – piano I° -**

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

- A.** Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato in c.a. a più elevazioni f.t. oltre piano cantinato. E' costituito da un pranzo-soggiorno, due camere da letto e bagno, oltre nr. 2 balconi. L'immobile è privo di raffrescamento e di impianto di riscaldamento, di cui è stato realizzato esclusivamente la predisposizione, l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldino elettrico. L'ascensore è fuori servizio e l'accesso è garantito dal corpo scala condominiale. Nessuna certificazione impiantistica è stata fornita allo scrivente, ma l'immobile è dotato del certificato di abitabilità prot. 9904 del 23.01.2006.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Spadafora, foglio 2 part. 743 sub. 9

- in ditta [REDACTED] proprietà ½
- in ditta [REDACTED] proprietà ½

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: l'appartamento è in zona centrale , il fabbricato è prospiciente il lungomare di Spadafora;

Caratteristiche zone limitrofe: zona a destinazione prevalentemente residenziale

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'accesso è stato garantito dai signori [REDACTED] giusto verbale di sopralluogo del 23 luglio 2024.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Giusto Dispositivo del 24.11.2023 del G.D. dott. Daniele Carlo Madia, **si evidenzia che**

- **la procedura nr. 174/2022**, avviata dal medesimo creditore precedente nei confronti di [REDACTED], quale comproprietaria dell'immobile per la quota di ½ , **è stata riunita alla procedura nr. 31/2022;**
  - i debitori esecutati nelle procedure esecutive riunite si trovano in regime di separazione consensuale
  - nella procedura 31/2022 è stata pignorata la quota di ½ di [REDACTED] —
  - nella procedura esecutiva nr. 174/2022 è stata pignorata la quota di ½ di [REDACTED]
- pertanto il G.D. riporta “...**che a seguito della riunione può disporsi la vendita dell'intero immobile.....**”



#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Si evidenzia quanto sotto riportato:

- **ISCRIZIONE NN. 50272/15386 del 28.11.2006**, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24.11.2006, nr. repertorio 10024/1574 not. Arrigo, a favore di banca popolare italiana società cooperativa, sede di Lodi, contro [REDACTED], capitale € 140.000, totale € 280.000, durata 30 anni
- **TRASCRIZIONE NN. 9636/7782 del 12.04.2022**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 02.02.2022, rep. 145 emesso da UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI MESSINA sede Messina, a favore di Aurelia SPV srl sede Roma contro La Rosa Mario

Quanto sopra riportato giusta certificazione notarile del not. Giulia Barbagallo del 20 aprile 2022.

- In data 15.09.2022 è stato notificato atto di precetto nei confronti di [REDACTED] ed in data 24.10.2022 si è provveduto alla notifica **dell'atto di pignoramento immobiliare** nei confronti della stessa, al fine di porre ad esecuzioni TUTTI i diritti alla stessa spettanti pari ad ½ dell'immobile oggetto della presente.

#### 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 relazione notarile del not. Giulia Barbagallo del 20 aprile 2022, a cui comunque si rimanda.

- ISCRIZIONE NN. 50272/15386 del 28.11.2006, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24.11.2006, nr. repertorio 10024/1574 not. Arrigo, a favore di banca popolare italiana società cooperativa, sede di Lodi, contro [REDACTED] capitale € 140.000, totale € 280.000, durata 30 anni
- TRASCRIZIONE NN. 9636/7782 del 12.04.2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 02.02.2022, rep. 145 emesso da UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI MESSINA sede Messina, a favore di Aurelia SPV srl sede Roma contro [REDACTED]
- In data 15.09.2022 è stato notificato atto di precetto nei confronti di [REDACTED] ed in data 24.10.2022 si è provveduto alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare nei confronti della stessa, al fine di porre ad esecuzioni TUTTI i diritti alla stessa spettanti pari ad ½ dell'immobile oggetto della presente.

Quanto sopra riportato giusta certificazione notarile del not. Giulia Barbagallo del 20 aprile 2022.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia nr. 25/99 del 13.02.2003 ed ha acquisito il certificato di abitabilità giusto prot. 9904 del 23.01.2006.

Non sono presenti difformità relative ad aumenti di superficie o aumento di volumetria, le uniche difformità sono estremamente lievi e sono rappresentate da una diversa disposizione della finestra nel vano destinato a bagno ed alla presenza di due porte a scomparsa nel bagno e nella camera da letto.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale dell'immobile è sostanzialmente conforme ai luoghi, non sussistono variazioni tali da incidere sulla rendita catastale, le difformità sono relative alla porta del bagno e della camera da letto, che risulta essere del tipo a scomparsa, un'ulteriore difformità è relativa alla finestra del bagno, rappresentata nella planimetria catastale in posizione differente rispetto a quanto rilevato durante le operazioni peritali.

Il promissario acquirente dovrà eventualmente rettificare la planimetria in banca dati.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese condominiali pari a circa €20/mese, come comunicato per le vie brevi dal sig. [REDACTED] non sono stati consegnate certificazioni in merito agli impianti esistenti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** si riporta quanto indicato nella certificazione notarile relativamente allo storico ventennale del not. Giulia Barbagallo del 20 aprile 2022.

- Agli esecutati l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 24.11.2006 not .ARRIGO TRASCRITTO IL 28.11.2006 NN. 50271/28099 da potere di [REDACTED]
- A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 14.11.2006 rep. 23912/5436 not. Trovato Paolo, da potere [REDACTED]
- A [REDACTED] l'area su cui sorge l'immobile era pervenuta per atto di compravendita del 22.11.2004 rep. 21183 not. Trovato Paolo, da potere di [REDACTED]
- A [REDACTED] era pervenuto il terreno per atto di compravendita not. Nicolino Filloramo del 13.01.1977 trascritto il 11.02.1977 nn.2862/2555 e successiva rettifica not. Bruni del 30.04.1986 rep. 25541.

Il tutto come meglio illustrato nella relazione notarile agli atti.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia nr. 25/99 del 13.02.2003 ed ha acquisito il certificato di abitabilità giusto prot. 9904 del 23.01.2006.

Descrizione <b>immobile</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato in c.a. a più elevazioni f.t. oltre piano cantinato. E' costituito da un pranzo-soggiorno, due camere da letto e bagno, oltre nr. 2 balconi. L'immobile è privo di raffrescamento e di impianto di riscaldamento, di cui è stato realizzato esclusivamente la predisposizione, l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldino elettrico. L'ascensore è fuori servizio e l'accesso è garantito dal corpo scala condominiale. Nessuna certificazione impiantistica è stata fornita allo scrivente, ma l'immobile è dotato del certificato di abitabilità prot. 9904 del 23.01.2006.

Identificato al catasto [REDACTED] icati del comune di Spadafora, foglio 2 part. 743 sub. 9 ,

- in ditta [REDACTED] proprietà ½
- in ditta [REDACTED] proprietà ½

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile ricade nella zona territoriale omogenea B1, disciplinata dall'art. 20 delle norme. E' zona a completamento del centro urbano, sono consentiti interventi per concessione diretta, distanza fra pareti finestrate 10,00 m, densità territoriale 2,00 mc/mq – densità fondiaria 2,30 mc/mq – nr. 3 piani f.t. -

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



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	68	1	68
balconi	Sup. lorda	2,4 + 6,3	0,3	2,6
<b>Superficie tot. equivalente</b>				<b>70,6 mq.</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; 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, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore.

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., nella zona ove ricade l'immobile, individua valori compresi tra euro 820 ed euro 1.150, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2023 (ultimo dato pubblicato) valutate le difficoltà del mercato immobiliare, **si ritiene congruo un valore medio pari ad euro 985 /mq.**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, rogito notarile fornito dal sig. [REDACTED] agenzie immobiliari, libri e riviste specialistiche di estimo.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Immobile a destinazione residenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario
Appartamento	70,6	€ 985 / mq

- Valore complessivo: € 69.541,00 (diconsi euro sessantanovemilacinquecentoquarantuno/00)

### 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, urbanistiche e catastali, per Tributi non corrisposti, 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:

**€ 10.431,00**



**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, visto e piaciuto e con eventuali vizi occulti e non, con servitù attive e passive, è pari a :**

**€ 59.109,00**

Messina, 24.07.2024

Il consulente tecnico di ufficio  
ing. Domenico Lupo'

