

**TRIBUNALE DI MESSINA
2° Sezione Civile**

Procedimento Esecuzione Immobiliare n. 80/2023 R.G.E.

c/

Giudice: Dott. PAOLO PETROLO

PROTEZIONE DATI PERSONALI

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Giovanni Lo Schiavo)**

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



Esecuzione Forzata N.00080/2023 R.G.E.

Contro

TRIBUNALE DI MESSINA II^ CIVILE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 00080/2023

Giudice Dott. PAOLO PETROLO

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. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Contro

**Beni in Graniti (Me), Via Giuseppe Garibaldi
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un deposito (sottotetto) in Graniti (Me), via Giuseppe Garibaldi n. 30, piano quarto.

Il deposito (sottotetto) è posto all'ultimo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, ad esso si accede da una corte (in catasto foglio 8 particella 695) non oggetto di pignoramento raggiungibile dalla via Giuseppe Garibaldi. Esso è composto da: un ingresso, due depositi, una lavanderia, un locale di sgombrò, due W.C., e da due balconi. Il tutto confinante da un lato con vano scala, da un lato con via pubblica e su due lati con altra ditta. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 175,96 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] Taormina il 23 Giugno 1987, C.F. [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Graniti (Me)

- [REDACTED] categoria C/2, classe 1, consistenza 156 mq, rendita Euro 290,04; (*cfr. allegato n. 1*).

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un' autorimessa sita in Graniti, via Giuseppe Garibaldi piano Sotto strada. L'immobile è posto al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre lo stesso. Confinante da un lato con rampa di ingresso dalla quale si ha l'accesso carrabile, da un lato con area condominiale, da un lato con vano garage e da un lato con terrapieno, prospiciente la via Giuseppe Garibaldi.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di 22,15 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] Taormina il 23 Giugno 1987, C.F. [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Graniti (Me)

- [REDACTED] categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita Euro 49,58; (*cfr. allegato n. 1*).

Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Graniti gli immobili ricadono in Zona B2.

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Contro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico regolare con parcheggi
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Collegamenti pubblici: Svincolo autostradale Giardini Naxos (ME).
Stazione ferroviaria di Taormina (Me)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati si trovava il Sig. [REDACTED]
debitore esecutato.

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

·
·
·

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Contro

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA: [REDACTED]
[REDACTED] è stato stipulato un contratto di Mutuo ipotecario montante complessivo di 82.272,00 [REDACTED] iscritta al n. reg. 32478 n. reg. part. 2891, presso l'Agenzia dell'entrate, Ufficio provinciale Territorio di Messina.

A garanzia del suddetto mutuo è stata iscritta ipoteca sugli immobili di proprietà del debitore esecutato, già oggetto di altra Procedura Esecutiva.

La Parte mutuataria non ha effettuato il pagamento delle rate scadute dal 27/01/2015 al 27/05/2015 per un complessivo importo di 2.427,63 comprensivo di quota capitale e quota interessi. In data 15/11/2022 il credito vantato dalla banca nei confronti del debitore esecutato è pari a euro: 135.023,89

A favore di:

- [REDACTED] con sede a Roma, Viale America 351 (elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Consolo, Roma Via Claudio Monteverdi n. 16.

Contro:

- [REDACTED] nato a Taormina il 23 Giugno 1987,

avente ad oggetto:

- 1) Piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Graniti (Me), Via Giuseppe Garibaldi, piano quarto, censito [REDACTED] categoria catastale C/2, classe 1, Rendita Euro 290,04.
- 2) Piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Graniti (Me), Via Giuseppe Garibaldi, piano S1, censito [REDACTED] categoria catastale C/6, classe 1, RC Euro 49,58

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Contro

4.2.2.

Pignoramenti:

nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 15/04/2023 n. Rep. 1275 emesso da **Uff. Giud. Corte D'Appello di Messina sede Messina.**

- A favore di:

con sede a **Roma codice Fiscale 00594040586 (richiedente:**

- Contro:

nato a Taormina il 23 Giugno 1987, C.F.

avente ad oggetto:

- Piena Proprietà di deposito (sottotetto) sito in Graniti (Me) Via Giuseppe Garibaldi Piano 3, censito al N.C.E.U.

- Piena Proprietà di autorimessa sita in Graniti (Me) Via Giuseppe Garibaldi Piano S1, censito al N.C.E.U.

4.2.3.

Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Contro

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

- IL sottoscritto C.T.U., per accertare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Graniti, rispetto alle pratiche edilizie reperite presso suddetto Comune, sono state riscontrate le seguenti difformità:

In merito al sottotetto (deposito):

I lavori realizzati senza titoli autorizzativi riguardano la diversa dislocazione del sottotetto e la realizzazione di tramezzi divisorii e impianti (elettrico, idrico e termico) non ancora completati.

Tutte le difformità possono essere regolarizzate mediante pratica Edilizia C.I.L.A. in sanatoria

L'immobile allo stato attuale verrà trattato come deposito, ma facendo la pratica urbanistica di Recupero Abitativo di sottotetti, ha i requisiti per essere trasformata in civile abitazione.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Dalla planimetria catastale depositata agli atti, scaricata digitalmente dal sito dell'Agenzia delle entrate di Messina emergono difformità riguardanti la realizzazione di tramezzi per divisioni interne (cfr. allegato n. 2).

Tutte le difformità riscontrate saranno regolarizzate mediante pratiche catastali docfa. (cfr. allegato n. 1)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di procedura fa parte di un complesso immobiliare, ma ad oggi non risulta essere costituito condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari

·
·

All'esecutato [redacted] nato a Messina il 1/12/1981, C.F. [redacted] gli immobili pervennero:
per la quota pari a 1/1:

- a) **Trascrizione nn.**, in dipendenza di atto di vendita in Notaio [redacted] trascritto in data 30/08/1994 ai nn. 21281/17912 da potere di [redacted] nato a Graniti il 1/08/1972 C.F.: [redacted]

Precedenti Proprietari:

- b) A, [redacted] gli immobili pervennero per Atto da Notaio Pasquale Rep. 4250 del 16/12/1989 da Potere di [redacted] nato a Graniti il 20/01/1923 Codice Fiscale G [redacted]
c) A, [redacted] gli immobili pervennero per Atto da Notaio [redacted]

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Graniti in seguito a richiesta di accesso atti, per gli immobili pignorati è stato rinvenuto:

- [REDACTED] (cfr. allegato n. 3)
- [REDACTED] (cfr. allegato n. 4)
- [REDACTED] (cfr. allegato n. 5)
- [REDACTED] (cfr. allegato n. 6)

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un deposito (sottotetto) in Graniti (Me), via Giuseppe Garibaldi n. 30 piano quarto.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A consiste in un sottotetto posto all'ultimo piano di uno stabile a quattro elevazioni fuori terra oltre seminterrato, ad esso si accede da una corte (Censita al NCEU al foglio 8 particella 695) non oggetto di pignoramento prospiciente la via Giuseppe Garibaldi.

Codesto sottotetto è costituito da: un ingresso di 49,84 mq, due depositi rispettivamente di mq 13,05 e 14,80, una lavanderia di mq 14,37, un locale di sgombro di mq 24,79, due W.C. rispettivamente di mq 2,73 e 7,60, e da due balconi rispettivamente di mq 3,56 e 5,54. Il tutto confinante da un lato con vano scala, da un lato con via pubblica e su due lati e con altra ditta. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 175,96 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*)

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il deposito (sottotetto) è stato predisposto per essere utilizzato per civile abitazione, in particolare sono stati realizzati dei tramezzi divisorii e parzialmente gli impianti (idrici, termici ed elettrici), il piano di calpestio presenta la tubazione degli impianti a vista, che dovranno essere coperti col massetto e mattonelle a seguire, le pareti e i soffitti sono intonacate e rasate, necessitano di essere tinteggiati con pittura per interni, gli infissi esterni interni sono in parte assenti e in parte fatiscenti.

La facciata esterna dell'intero corpo di fabbrica si presenta in mediocri condizioni.

Per una descrizione più dettagliata dell'immobile, si rimanda all'allegato rilievo fotografico (cfr. allegato n. 9)

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
Deposito (sottotetto)	Sup. reale lorda	154,28	1,00	154,28
Balconi	Sup. reale lorda	10,50	0,25	2,62
	Sup. reale lorda	164,78		156,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Contro

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: parzialmente assenti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assenti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: assente
<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

Descrizione immobile di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'autorimessa sita in Graniti, via Giuseppe Garibaldi piano Seminterrato.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.B consiste in un'autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre lo stesso, ad esso si accede da una corte (censita al NCEU al foglio 8 particella 695) non oggetto di pignoramento raggiungibile dalla via Giuseppe Garibaldi, dalla quale diparte una scala condominiale e da una rampa carrabile. Il tutto confinante da un lato con suddetta rampa, da un lato con area condominiale, da un lato con vano garage altra ditta e da un lato con terrapieno prospiciente la via Giuseppe Garibaldi.

L'immobile sviluppa una superficie di 22,15 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*)

Per quanto riguarda le finiture, allo stato attuale l'immobile la pavimentazione è in graniglia; le pareti e i soffitti sono intonacate con intonaco tradizionale, manca la pittura.

Per una descrizione più dettagliata dell'immobile, si rimanda all'allegato rilievo fotografico (*cf. allegato n. 9*).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	22,15	1,00	22,15
	Sup. reale lorda	22,15		22,15

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Contro

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**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 €365,00; 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:

$$€365,00 \text{ €/mq} * 164,78 \text{ mq} = \mathbf{€60.144,7}$$

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene di cui al punto B, il sottoscritto, ha effettuato delle indagini di mercato. Alla luce delle ricerche eseguite, considerando l'ubicazione ed altre caratteristiche dello stesso, ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari a 850,00 €/mq.

Per cui, per l'immobile relativamente al punto B avremo:

$$850,00 \text{ €/mq} * 22,15 \text{ mq} = \mathbf{€18.827,5}$$

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

$$\mathbf{€60.144,00 + €18.827,5 = €78.971,5}$$

Fonti di informazione

;

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

Valutazione corpi

;

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Sottotetto (deposito)	164,78 mq	€60.144,00	€60.114,00
B	Autorimessa	22,15 mq	€ 18.827,5	€ 18.827,5
			€78.971,5	€78.971,5

Giudice: Dott. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Contro

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:

€11.845,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€4500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

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

€62.625,78

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. Paolo Petrolo
Custode Giudiziario: Simona Biancuzzo
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo

