

*Ing. Barbara Milio*  
*Studio Tecnico- Viale della Libertà n.3*  
*Is.410 98121 Messina*  
*Tel-Fax:090/51782*  
*Cell.338/5612966*  
*Email:barbaramilio@hotmail.it*  
*barbara.milio@ingpec.eu*

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*PROCEDIMENTO n°79/21*

***Leviticus S.P.V. s.r.l.***  
**CONTRO**

**[REDACTED]**

Giudice: ***Dr. Domenico Armaleo***

***MESSINA, LÌ 15.13.22***

***IL CONSULENTE T. di U.***

***DOTT. ING. BARBARA MILIO***

*Barbara Milio*



## PREMESSE

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare tra LEVITICUS S.P.V. s.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Corrado Miceli contro [REDACTED] (debitore esecutato), il Giudice dell'esecuzione, Dott. Domenico Armaleo, con ordinanza del 18.06.2021, nominava esperto per la stima degli immobili pignorati la sottoscritta Ing. Barbara Milio. Presso l'ufficio del territorio di Messina, sono state estratte copie delle visura e delle planimetria dell' immobile oggetto di stima.

Previo avviso alle parti del 10.2.2022, tramite pec e raccomandata A.R.1 n.052570948101, venivano fissate le operazioni peritali per il giorno 21.02.2022 alle ore 10,00 presso via Regina Margherita 137, in S. Teresa di Riva.

In detta data si è potuto accedere al bene, identificato in catasto con fg.10, part. 224, sub. 2, in cui era presente il Sig. [REDACTED] con la sua assistenza ho provveduto a scattare foto prendere appunti e rilevare quanto necessario all'espletamento del mandato.

La scrivente ha effettuato presso gli uffici pubblici competenti (Catasto, Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari), le indagini necessarie acquisendo copie dei documenti ritenuti utili.

Le copie dei documenti prelevati ritenuti utili ai fini della corretta identificazione e caratterizzazione degli immobili pignorati vengono allegati alla relazione di stima, redatta utilizzando il software "Meccanizzato Pro" adottato dal Tribunale di Messina.

Esaminato l'aspetto commerciale per una possibile e più facile vendita all'asta, a seguito di esecuzione immobiliare, e considerata la



natura, le caratteristiche, lo stato, le consistenze, l'ubicazione, e l'accesso ai beni oggetto di esecuzione, si è ritenuto considerare **n.1**

**Lotto:**

**Lotto1:**

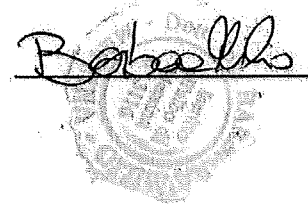
- Appartamento sito in via Regina Margherita, 137 S. Teresa di Riva (Me), in catasto Fg.10 part. 224, sub. 2.

Il debitore esecutato risulta **essere proprietario per intero del Lotto 1.**

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'immobile è conforme rispetto alla situazione catastale

In fede

Dott. Ing. Barbara Milio



Esecuzione Forzata  
Promossa da Leviticus S.P.V

---

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Leviticus S.P.V.**

N. Gen. Rep. 000079/21



Giudice Dr. **Dott. Armaleo**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato: Ing. BARBARA MILIO

Iscritto all'Albo della provincia di Messina al N.3116  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1932  
C.F. MLIBBR77R60F158E

con studio in Messina, Viale della Libertà,3 is.410  
Telefono: 090/51782  
Cellulare: 338/5612966  
Fax : 090/51782  
Email: [barbaramilio@hotmail.it](mailto:barbaramilio@hotmail.it)

---

Giudice Dr. Armaleo  
Perito Ing. Barbara Milio



**Beni in Santa Teresa Di Riva (Messina) via Regina Margherita, n.137  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) via Regina Margherita, n.137.

Composto da un vano destinato alla vendita, un bagno, un disimpegno e due vani retrostanti. E' inoltre presente un cortile nella parte Est dell'immobile a cui si accede dai due vani posteriori. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 65,00 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 224 subalterno 2, categoria c1, classe 2, superficie catastale 115 mq, composto da vani 68 m2, posto al piano T, - rendita: 2.005,30.

Coerenze: L'immobile confina a Nord e a Sud con immobili altre ditte, ad Ovest con via Regina Margherita, ad Est con cortile di proprietà

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
 Servizi della zona: municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono).  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: miste le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Taormina.  
 Collegamenti pubblici (km): autostrada (5,2), ferrovia (3,5).

**3.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**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 garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE ITALIANA S.SOCIETÀ COOPERATIVA-LODI**, contro [REDACTED], a firma di Notaio Di Pasquale in data 07/07/2006 ai nn. 142113/15089 iscritto a Messina in data 11/07/2006 ai nn. 10013/29412

importo ipoteca: 200000

importo capitale: 100000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Taormina in data 07/03/2013 ai nn. 55 rep. iscritto a Messina in data 01/08/2013 ai nn. 01901/19792

importo ipoteca: 60.000,00

importo capitale: 40.272,40

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di Leviticus SPV s.r.l. contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Messina in data 24/04/2021 ai nn. 1142 trascritto a Messina in data 04/06/2021 ai nn. 11421/146



Pignoramento a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]  
[REDACTED] a firma di Tribunale di Messina in data 26/11/2013 ai nn.  
2209 trascritto a Messina in data 13/01/2014 ai nn. 00570/00682

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: *Nessuna difformità*

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:**

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di verbale di testamento a firma di Notaio Minutoli in data 25/09/1998 ai nn. 7325 in data 06/10/1998 ai nn. 18233rp e 21437 rg nonché atto di successione Den.59 Vol.2425, trascritta il 19.10.2005 ai nn.21103 rp. e 38970 rg.; infine atto di accettazione tacita di eredità del 07.07.2006 a rogito del Dott. Di Pasquale Vincenzo, Notaio in Francavilla di Sicilia, Rep.142113, trascritta il 21.03.2014 ai nn.5043 rp. e 6513 rg. in morte avvenuta il 21.02.1998 di [REDACTED]

**Descrizione negozio di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Santa Teresa Di Riva (Messina) via Regina Margherita, n.137.

Composto da Un vano destinato alla vendita, un bagno, un disimpegno e due vani retrostanti. E' inoltre presente un cortile nella parte Est dell'immobile a cui si accede dai due vani posteriori. È posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 65

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 mappale 224 subalterno 2, categoria c1, classe 2, superficie catastale 115 mq, composto da vani 68 m2, posto al piano T, - rendita: 2.005,30.

Coerenze: L'immobile confina a Nord e a Sud con immobili altre ditte, ad Ovest con via Regina Margherita, ad Est con cortile di proprietà

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,40 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vano destinato alla vendita	Sup. reale netta	25,00	1,00	25,00
w.c.	Sup. reale netta	2,00	1,00	2,00
vano lato Sud-Ovest	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Vano lato Nord-Ovest	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
disimpegno	Sup. reale netta	1,20	1,00	1,20
cortile	Sup. reale netta	20,00	0,30	6,00
murature	Sup. reale netta	6,50	1,00	6,50
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>64,70</b>		<b>50,70</b>



**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

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

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 e di S. Teresa, nonché consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaelterritorio.it](http://www.agenziaelterritorio.it)), verificando così le quotazioni di mercato per immobili simili a quello in esame nella zona in questione relativamente al secondo semestre 2021 (Codice di Zona B1), 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, 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 1500 €/mq.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera 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 S.Teresa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Messina-S. Teresa.



**8.3. Valutazione corpi****A. negozio***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
vano destinato alla vendita	25,00	1.500,00 €	37.500,00 €
w.c.	2,00	1.500,00 €	3.000,00 €
vano lato Sud-Ovest	6,00	1.500,00 €	9.000,00 €
Vano lato Nord-Ovest	4,00	1.500,00 €	6.000,00 €
disimpegno	1,20	1.500,00 €	1.800,00 €
cortile	6,00	1.500,00 €	9.000,00 €
murature	6,50	1.500,00 €	9.750,00 €
	<b>50,70</b>		<b>76.050,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>76.050,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>76.050,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>76.050,00 €</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	65	76.050,00 €	76.050,00 €

**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:

11.407,50 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

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:

64.642,50 €

Relazione lotto 001 creata in data 1/03/2022  
Codice documento: E080-21-000079-001

Il perito  
Dott. Ing. Barbara Milio

