

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI FORZATE

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. GIUSEPPE MINUTOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 277/2016

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Livio Lucà Trombetta, nell'Esecuzione Immobiliare 277/2016 del R.G.E.

Promossa da : FINDOMESTIC BANCA S.p.A.

Contro : [REDACTED]

ESECUTATO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2015 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

In data 28/11/2016, il sottoscritto Ing. Arch. Livio Lucà Trombetta, con studio in Messina, via T. Cannizzaro, 168 - 98122 , email liviolucatrobetta@virgilio.it, PEC livio.lucatrobetta@ingpec.eu, Tel/Fax 090 774544, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale deposito ubicato a Messina, via Setajoli n. 7 e n. 9, piano terra.

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto di esecuzione, è posto al piano terreno (per l'esattezza ad una quota sottostante rispetto al livello della strada di circa cm 30) e vi si accede direttamente dalla via Setajoli attraverso due aperture in ferro corrispondenti uno al civico n. 7 e l'altro al civico n. 9. Nello specifico il locale deposito è costituito da un unico vano ed un locale w.c. (Cfr. **All. n. 1** Rilievo fotografico).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale deposito ubicato a Messina, via Setajoli n. 7 e n. 9, piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificato notarile già in atti.

Di seguito si elencano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE nn. 9851/2442 del 06/03/2007 , nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 05/03/2007 Rep. 68691/20950 [REDACTED] a favore Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede Padova e contro [REDACTED] capitale € 40.000,00 - durata 15 anni - ipoteca € 80.000,00;



STUDIO D'INGEGNERIA "LUCA TROMBETTA" VIA T. CANNIZZARO, 168 98122 MESSINA

- TRASCRIZIONE nn. 25938/20063 del 10/10/2016 nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/09/2016 Rep. 2195 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina a favore di Findomestic Banca S.p.a. sede Firenze e contro [REDACTED]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutato:

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
MESSINA
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Appartamento acquistato dall'esecutato [REDACTED] con Atto di Compravendita stipulato dal Notaio [REDACTED] il 25/01/1999 Repertorio n. 154132 trascritto in data 11/02/1999 ai nn. 3367/2908.

CONFINI

Il locale deposito confina con Via Setajoli, altre unità immobiliari e terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	110,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,05 m	terra
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		

Il bene potrebbe essere divisibile di fatto in due locali, avendo due accessi separati, ma il sottoscritto C.T.U. ritiene che non sia opportuno procedere alla divisione, in quanto i due locali, risulterebbero molto stretti e allungati ed in considerazione della limitata altezza (mt 2,05) determinerebbero delle unità immobiliari con delle forti criticità in ordine alla salubrità degli stessi.



DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
U	219	34	9	1	C/2	4	108 mq	133 mq	351,40	Terra

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi ispezionati in occasione del sopralluogo.

È invece emerso che la particella catastale con cui è identificato l'immobile oggetto del pignoramento non risulta essere quella corretta. Infatti l'isolato in cui insiste il bene non ricade nella particella n. 34, bensì nella particella n. 24.

Per tale motivo, in data 15/03/2017 è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Catasto del Comune di Messina istanza di aggiornamento degli atti catastali. Lo stesso Ufficio in data 17/03/2017 con prot. n. 2017/ME0048440 ha respinto tale procedura in quanto "occorre allegare l'atto del notaio ██████████ del 25/1/1999" da dove si evince tale correzione.

Pertanto, il sottoscritto C.T.U. nella stessa data si è recato presso l'Archivio Notarile di Messina per richiedere copia dell'atto notorio sopra citato. Anche in tale atto di compravendita, però, il numero della particella è riportato in maniera errata (part. 34 invece della part. 24) e pertanto per poter procedere alla correzione catastale è necessario che venga predisposta la correzione notarile dello stesso. (Cfr. **All. n.3** Planimetria catastale); (Cfr. **All. n.4** Stralcio del foglio 219); (Cfr. **All. n.6** Atto di aggiornamento catastale); (Cfr. **All. n.7** Atto di Compravendita).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è composto da un unico grande vano e da un servizio igienico. Si presenta in uno stato di buona conservazione con impianti a prima vista funzionanti e rifiniture di modesto valore. Pertanto non necessita di lavori di manutenzione straordinaria. (Cfr. **All. n.1** Rilievo fotografico).



PARTI COMUNI

Essendo i locali direttamente fruibili dalla strada, non usufruiscono di zone comuni condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio datato primi anni '60 del secolo scorso è costruito con struttura in telai di cemento armato con solai in latero-cemento e si sviluppa su sette livelli per complessivi n. 11 appartamenti. La copertura è a terrazza praticabile.

Il locale deposito oggetto di esecuzione immobiliare è al piano terra e si presenta in condizioni discrete. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica, gli infissi esterni sono in profilato di ferro tampognati con lamiera e verniciati a smalto di colore grigio. Le pareti risultano semplicemente tinteggiate a tempera bianca. (Cfr. **All. n.1** Rilievo fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo del 07/02/2017 è stato possibile accertare che l'immobile è utilizzato come deposito dallo stesso proprietario, sig. [REDACTED]. (Cfr. **All. n.1** Rilievo fotografico).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1969 al 09/04/1998	[REDACTED]	Atto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delegato al fallimento	16/07/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	09/07/1969	12785	11059		
Dal 10/04/1998 al 24/01/1999	[REDACTED]	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. [REDACTED]	10/04/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	07/05/1998	9302	8024		



Dal 25/01/1999 ad oggi	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	██████████ ██████████	25/01/1999	154132	19086
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		11/02/1999	3367	2908

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. (Cfr. **All. n.3** Visura catastale)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in un'area individuata dal P.R.G. del Comune di Messina nella zona "B1", che comprende le aree residenziali del centro urbano ricadenti all'interno della zona "Borzi". In tali zone, le Norme Tecniche di Attuazione (art. 36) prevedono interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati. (Cfr. **All. n.5** Stralcio di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 1967. Pertanto è da considerarsi urbanisticamente legittima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Allo stato non sono stati riscontrati nel fascicolo né:

- il certificato energetico dell'immobile / APE.
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico.



STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale deposito ubicato a Messina, via Setajoli n. 7 e n. 9, piano terra.

L'immobile, oggetto di esecuzione, è posto al piano terreno e vi si accede direttamente dalla via Setajoli attraverso due infissi in ferro corrispondenti uno al civico n. 7 e l'altro al civico n. 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 34, Sub. 9, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

Valore di stima del bene: € 65.000,00

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si colloca al piano terra di un fabbricato a sette elev. f.t.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Tale valore unitario è stato interpolato fra i valori riscontrati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che individuano per la zona e la località in cui ricade l'immobile da stimare un range di valore fra euro 550,00 ed euro 820,00 per ogni mq di superficie lorda.

Il riscontro di detto valore è stato confermato, altresì, da un'indagine specifica esperita sui luoghi, sia in base alle valutazioni delle agenzie immobiliari che operano nella zona (1. Grimaldi Immobiliare, via Camiciotti n. 30, 98123 Messina - 2. Gabetti, via Risorgimento n. 106, 98123 Messina - 3. Immobiliare Crescenti, Viale S. Martino n. 16 - 98123 Messina), sia a singole e specifiche richieste di acquisti per immobili con caratteristiche similari a quelle oggetto della presente stima.

Facendo una media dei valori, così individuati, e considerando le caratteristiche dell'immobile si è ritenuto equo assumere un prezzo al mq pari ad euro 550,00.



STUDIO D'INGEGNERIA "LUCA' TROMBETTA" VIA T. CANNIZZARO, 168 98122 MESSINA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio in Spadafora (ME) - Via Umberto I, piano Terra	mq	550,00 €/mq	130,00	100,00	71.500,00
Valore di stima:					€ 71.500,00

Si è proceduto, altresì, ad una stima dell'immobile in funzione dell'ipotetico reddito annuo che lo stesso può produrre nel caso in cui venga affittato: ipotizzando un affitto mensile di circa euro 250,00 e valutando le spese di gestione pari al 20% del reddito si ricava un reddito netto annuo pari ad euro 2.400,00. Assumendo il 4% come valore del saggio di capitalizzazione si ricava che il valore a reddito dell'immobile è pari ad euro 60.000,00.

Identificativo corpo	Reddito lordo annuo	Spese di gestione 20%	Reddito netto	Saggio di capitalizzazione	Valore dell'immobile
Bene N° 1 - Negozio in Spadafora (ME) - Via Umberto I, piano Terra	3.000,00 €	600,00 €	2.400,00 €	4%	60.000,00 €
Valore di stima:					€ 60.000,00

Si stabilisce, pertanto, che il valore dell'immobile oggetto della presente stima, è pari al valore medio fra i due importi precedentemente individuati e cioè:

euro $(71.500,00 + 60.000,00) / 2 =$ euro 65.750,00 arrotondato **euro 65.000,00**

(euro sessantacinquemila/00)

Il sottoscritto C.T.U. in ottemperanza all'incarico ricevuto, deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



ALLEGATI

- All. n.1 Rilievo fotografico - 5 Foto.
- All. n.2 Verbale di sopralluogo.
- All. n.3 Visure catastali e planimetria catastale e stralcio del foglio n. 219.
- All. n.4 Stralcio del foglio n. 219, con indicazione delle particelle interessate.
- All. n.5 Stralcio di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione.
- All. n.6 Atto di aggiornamento catastale.
- All. n.7 Atto di Compravendita rilasciato dall'Archivio Notarile.

Il C.T.U.
Dott. Ing. Arch. Livio Lucà Trombetta

Messina, li 13/06/2017



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale deposito ubicato a Messina, via Setajoli n. 7 e n. 9, piano terra.

L'immobile, oggetto di esecuzione, è posto al piano terreno e vi si accede direttamente dalla via Setajoli attraverso due infissi in ferro corrispondenti uno al civico n. 7 e l'altro al civico n. 9. Nello specifico il locale deposito è costituito da un unico vano ed un locale w.c.

La costruzione risulta antecedente al 1967.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 34 , Sub. 9, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)

Destinazione urbanistica: il fabbricato ricade in un'area individuata dal P.R.G. del Comune di Messina nella zona "B1", che comprende le aree residenziali del centro urbano ricadenti all'interno della zona "Borzì". In tali zone, le Norme Tecniche di Attuazione (art. 36) prevedono interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati. (Cfr. **All. n.5** Stralcio di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento con giardino			
Ubicazione:	Messina, via Setajoli n. 7 e 9, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Locale deposito ubicato a Messina, via Setajoli n. 7 e 9, piano terra - Fg. 2195, Part. 34, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	L'immobil, è composto da un unico grande vano e da un servizio igienico. Si presenta in uno stato di buona conservazione con impianti a prima vista funzionanti e rifiniture di modesto valore. Pertanto non necessita di lavori di manutenzione straordinaria		
Descrizione:	L'immobile, oggetto di esecuzione, è posto al piano terreno e vi si accede direttamente dalla via Setajoli attraverso due infissi in ferro corrispondenti uno al civico n. 7 e l'altro al civico n. 9. Nello specifico il locale deposito è costituito da un unico vano ed un locale w.c.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Risulta utilizzato come deposito dallo stesso proprietario		

