

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

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Forzata**

...OMISSIS...

**Contro**

...OMISSIS...

N. Gen. Rep. **nr. 50/2020**

**Giudice Dr. Domenico Armaleo**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Allegati digitali:

- All. 1 :verbali di sopralluogo delle operazioni peritali
- All. 2: documentazione fotografica
- All. 3 : documentazione uffici tecnici
- All. 4 : documentazione catastale
- All. 5 : banca dati delle quotazioni immobiliari
- All. 6 : Attestati di Prestazione Energetica
- All. 7 : Elezione di domicilio
- All. 8: Contratto di comodato

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**...OMISSIS...**

**Lotto 2**  
**Immobile nel comune di Spadafora**  
**Foglio 2 part. 88 sub. 3**  
**Via Galleano nr. 9 – piano seminterrato -**

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

- A.** Locale deposito, ubicato al piano seminterrato del fabbricato realizzato in via Galleano nr. 9. Costituito da un unico ampio vano e da un buttatoio, l'ingresso può avvenire sia dall'androne condominiale, e quindi pedonalmente, che con l'autovettura. Necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Spadafora nel foglio 2 part. 88 sub. 3 cat. C/2, consistenza 51 mq, rendita € 110,63 via Galleano, piano S1.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nella zona centrale del comune di Spadafora

Caratteristiche zone limitrofe: zona destinata prevalentemente ad edilizia residenziale;

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è nel possesso ...OMISSIS...

**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:*

Si evidenzia quanto sotto riportato:

- L'immobile oggetto del lotto nr. 2 appartiene ...OMISSIS..., giusto atto di compravendita del 15/07/1994 rep. 13790 rogito not. Basile.  
...OMISSIS... acquistava da potere ...OMISSIS... un deposito posto a piano primo sottostrada, nel N.C.E.U. al foglio 2 part. 88 sub. 3 interno 1.

**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. Tredici Maria Concetta del 22/06/2020, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento:

- **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina il 21.06.2016 iscritta il 09.09.2016 ai nn. 23445/2775 in favore ...OMISSIS... contro ...OMISSIS..., per un montante ipotecario di € 120.000 (sorte capitale € 84.399,00).
- **Ipoteca legale** nascente da Ruolo Esattoriale emesso il 12.03.2019 iscritta il 25.03.2019 ai nn.7319/1001 in favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS..., per un montante ipotecario di € 310.659,14 (sorte capitale € 155.329,57)

**Atto di pignoramento immobiliare** del 29.02.2020 trascritto il giorno 01.06.2020 ai nn. 11251/7827 in favore ...OMISSIS..., contro ...OMISSIS...

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

#### 4.3.

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità catastali.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state fornite informazioni in merito, né di eventuali quote condominiali non saldate.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** si riporta quanto indicato nella certificazione notarile relativamente allo storico ventennale.

- Il lotto in oggetto, unitamente al fabbricato di cui fa parte, veniva edificato su un appezzamento di terreno acquistato giusto rogito del not. Basile trascritto il 28.03.1989 ai nn 8414/7027, da ...OMISSIS... La vendita del terreno avveniva da podere di ...OMISSIS..., nel rogito si riporta “*appezzamento di terreno edificatorio in Spadafora Via Galleano, distinto in catasto al foglio 2 part. 88 are 11.99 ricadente in zona B del programma di fabbricazione*”

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta di accesso agli atti, a mezzo pec, presso il comune di Spadafora è stata acquisita la seguente documentazione tecnica:

- Provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile, legge 64/74 art. 28, per “lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a 4 elevazioni f.t. oltre seminterrato e sottotetto” prot. 33927 del 08.02.1992
- Concessione edilizia nr. 23 del 14.11.1988
- Attestato prot. nr. 11682/91 del 07.12.1991, di inizio lavori in data 03.03.1989 e fine lavori in data 13.11.1991 e di conformità alle prescrizioni urbanistiche di cui alla autorizzazione di variante esecutiva nr. 40/1989 del 26.11.1991 e variante precedente in data 24.11.1989;
- Abitabilità nr. 40/89 del 11.07.1992

Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Locale deposito, ubicato al piano seminterrato del fabbricato realizzato in via Galleano nr. 9. Costituito da un unico ampio vano e da un buttatoio, l'ingresso può avvenire sia dall'androne condominiale, e quindi pedonalmente, che con l'autovettura. Necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si rimanda alla documentazione fotografica per ulteriori dettagli.

Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Spadafora nel foglio 2 part. 88 sub.3.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è dotato di agibilità, rilasciata in data 11.07.1992 dal comune di Spadafora. La destinazione uso dell'immobile è quella di "deposito", come indicato negli elaborati tecnici e grafici acquisiti presso l'ufficio tecnico comunale.

Si riporta la tabella relativa alla superficie commerciale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	55	1	55
<b>Superficie tot. equivalente</b>				55 mq.

#### 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 (per i box) tra euro 420 ed euro 630, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2020 (ultimo dato pubblicato) valutate le difficoltà del mercato immobiliare, **si ritiene congruo un valore pari ad euro 500 /mq.**

##### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Spadafora, 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
residenziale	55	€ 500 mq

- Valore complessivo: € 27.500

**Più probabile valore dell'immobile: € 27.500**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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:

**€ 4.125,00**

**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 e con eventuali vizi occulti o difetti, è pari a :**

**€ 23.375,00**

---

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**...OMISSIS...**

**IL CONSULENTE TECNICO**

**ing. Domenico Lupo'**

