

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**

**SEZIONE UNICA CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 345/2017 R.G.**

PROCEDURA PROMOSSA DA  
UNICREDIT SPA

DEBITORE  
\*DATI OSCURATI\*

**GIUDICE ISTRUTTORE  
DOTT. MAFFA DANILO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

TECNICO INCARICATO  
Arch. Angelina Muscolino

## **PREMESSE**

La sottoscritta Arch. Angelina Muscolino, (C.F. MSCNLN59T50D733N numero iscrizione Ordine Professionale 660), in qualità di CTU incaricata per il procedimento di cui in oggetto, ha prestato giuramento di rito il giorno 19 del mese di settembre 2018 nei locali del Tribunale di Messina, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, davanti al Direttore Amministrativo D.ssa Irene Pino.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 22.10.2018 e hanno finora contemplato le seguenti attività:

- Previa Comunicazione alle parti tramite raccomandata del 04.10.2018, Signori \*DATI OSCURATI\* proprietari dell'immobile oggetto di perizia e Avv. Angiolella Bottaro nella qualità di legale della UniCredit S.p.A., la sottoscritta, all'orario stabilito del giorno 22.10.2018 si è recata sui luoghi, in via Consolare Pompea n°299, dare inizio delle operazione peritali.
- Avendo il sopralluogo avuto esito negativo in quanto nessuno degli interessati si è presentato, la sottoscritta ha fatto Istanza al Giudice, Dott. Maffa Danilo, di Autorizzazione ad avvalersi della forza pubblica;
- In data 10.11.2018 è stata comunicata alla sottoscritta la nomina dell'Avv. Ottavia Rotolo come Custode e Amministratore dei beni in luogo del Debitore;
- In accordo con l'Avv. Ottavia Rotolo, si è stabilito di effettuare un sopralluogo congiunto in data 30.11.2018 previa comunicazione tramite raccomandata agli interessati;
- Giorno 30.11.2018, come si evince dal Verbale di sopralluogo n° 2 (*in allegato AI*), nessuna delle parti Debitrici si è presentata all'appuntamento;
- Il giorno 10 dicembre 2018, previa comunicazione dell'Avv. Ottavia Rotolo, Custode Giudiziario nella presente procedura esecutiva, mi sono recata sui luoghi e alla presenza dei Debitori esecutati, \*DATI OSCURATI\*, è stato possibile l'accesso per eseguire i rilievi di rito.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

– **Appartamento** in Sant'Alessio Siculo, Via Consolare Pompea n° 299 della superficie di mq 58,00 per la quota di:

- ½ di piena proprietà (\*DATO OSCURATO\*)
- ½ di piena proprietà (\*DATO OSCURATO\*)

Giorno 10.12.2018, la scrivente si è recata sui luoghi per cui è causa siti in Sant'Alessio Siculo via Consolare Valeria 299, secondo quanto precedentemente concordato con l'Avv. Ottavia Rotolo, Custode e Amministratore dei beni (***copia del verbale è presente in allegato A1***).

- L'immobile si trova al piano primo (*seconda elevazione fuori terra*) (***allegato A2 foto 3***) del "Corpo B" di un Complesso immobiliare denominato "Residence Verde Mare" La palazzina denominata "Corpo B", composta da 34 unità immobiliari, realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, è costituita da tre elevazioni fuori terra più seminterrato e cantinato con accessi ai piani tramite corpi scala esterni. Allo stato attuale si presenta in discreto stato di conservazione, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione sulle facciate, principalmente sulle scale ed i ballatoi. Le unità immobiliari sono dotate di posto macchina nel piano interrato. Il corpo di fabbrica è stato completato nel mese di novembre 2004.
- E' identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n° 5 particella n° 1137 sub 45, categoria A/2 classe 10 consistenza 3,5 vani, piano 1°, rendita € 262.10, superficie catastale totale mq. 61,00, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 58,00, derivante da variazione del 09.11.2015 (***allegato A3, visura storica e planimetria catastale***). Il bene sopra catastalmente individuato confina con vano scala, con appartamento al piano sub 44, con appartamento al piano sub 46, con area condominiale e con proprietà altra Ditta.
- Esposizione: soggiorno a Sud e camera ad Ovest
- L'appartamento è composto da:
  - un soggiorno con angolo cottura di circa mq 26.00
  - una camera di mq circa 14.60
  - un bagno di mq 4.84
  - disimpegno e lavanderia di circa mq 2.45 totali
  - n° 2 terrazzini/balconi di mq 4.70 e mq 6.50
- L'altezza media è di 2,72.
- Durante il rilievo metrico, come evidenziato nel verbale n° 3 (***allegato A1***), si sono riscontrate delle *lievissime difformità* rispetto alla planimetria catastale attuale e altresì allegata all'atto (***allegato A4 planimetria rilevata***). Trattasi dello spostamento di due porte:
  - la porta di accesso alla camera, che si trovava nel soggiorno è stata realizzata nel vano ripostiglio/disimpegno
  - la porta di accesso al bagno invece che dalla camera è stata realizzata sempre nel ripostiglio/disimpegno

Tali modifiche non alterano assolutamente lo stato dei luoghi e comportano, anzi, un miglioramento della distribuzione interna, in quanto sia la camera che il bagno risultano disimpegnati dal vano soggiorno. Le modifiche consistenti nello spostamento delle due porte non necessitano di alcuna autorizzazione da parte di Enti.

In uno dei due balconi, più esattamente quello della camera da letto, è presente una piccola presa luce che i proprietari, come dagli stessi riferito, hanno bonariamente fatto realizzare al proprietario dell'appartamento confinante.

Le condizioni generali dell'appartamento sono buone. Si riscontra solo un piccolo distacco di pittura, di circa mq. 1,00 sulla parete delle porta di ingresso.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- L'appartamento si trova all'interno di un Complesso residenziale denominato "**Residence Verde Mare**" al quale si accede dalla Strada statale Via Consolare Pompea n° 199. I cancelli d'ingresso sono arretrati rispetto al marciapiede e introducono nell'area condominiale interna dove si sviluppano i corpi di fabbrica.
- Il traffico di zona è sostenuto, tipico dei paesi che si sviluppano lungo le strade statali. I parcheggi lungo le strade sono sufficienti.
- Le zone limitrofe sono residenziali.
- I collegamenti pubblici sono treno e autobus.

## **3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'APPARTAMENTO:**

Giorno 10.12.2018, la scrivente si è recata sui luoghi per cui è causa siti in Sant'Alessio Siculo via Consolare Valeria 299, secondo quanto precedentemente concordato con l'Avv. Ottavia Rotolo, Custode e Amministratore dei beni (***copia del verbale è presente in allegato A1***).

L'immobile si trova al piano primo (*seconda elevazione fuori terra*) (***allegato A2 foto 3***) del "*Corpo B*" di un Complesso immobiliare denominato "*Residence Verde Mare*" La palazzina denominata "*Corpo B*", composta da 34 unità immobiliari, realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, è costituita da tre elevazioni fuori terra più seminterrato e cantinato con accessi ai piani tramite corpi scala esterni. Allo stato attuale si presenta in discreto stato di conservazione, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione sulle facciate, principalmente scale ed i ballatoi. Le unità immobiliari sono dotate di posto macchina nel piano interrato. Il corpo di fabbrica è stato completato nel mese di novembre 2004.

Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n° 5 particella n° 1137 sub 45, categoria A/2 classe 10 consistenza 3,5 vani, piano 1°, rendita € 262.10, superficie catastale totale mq. 61,00, superficie

catastale escluse aree scoperte mq. 58,00, derivante da variazione del 09.11.2015 (*allegato A3, visura storica e planimetria catastale*). Il bene sopra catastalmente individuato confina con vano scala, con appartamento al piano sub 44, con appartamento al piano sub 46, con area condominiale e con proprietà altra Ditta.

L'appartamento si presenta in buone condizioni, le porte interne, di tipologia economica sono in tamburato, i serramenti e le persiane sono in alluminio preverniciato. I pavimenti e i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. Gli impianti tecnologici sono funzionanti e risalenti all'età dell'edificio. Essendo un appartamento utilizzato principalmente nel periodo estivo è munito di elementi di raffreddamento/riscaldamento elettrici.

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna Certificazione Energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito nel 2004, prima dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 del 08.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico. Si è provveduto quindi a redigere l'elaborato relativo alla Certificazione Energetica (*allegato A9*), che ha dato il seguente risultato:

CLASSE ENERGETICA



#### **4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai Signori (\*DATI OSCURATI\*) in qualità di proprietari.

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

All'*allegato A5* è possibile consultare copia della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze dei registri catastali e dei registri immobiliari.

##### **5.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **5.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 5.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria stipulata il 14.05.2007 a firma del Notaio Francesco Giamporcaro, iscritta il 25.05.2007 a Giarre (CT) n° 1929/15, a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni (adesso UniCredit) contro \*DATI OSCURATI\*

Importo ipoteca: € 135.000,00

Importo capitale: € 90.000,00

*5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto a Messina 07.12.2017 ai nn. 29285/22619 a favore di UniCredit S.p.A. contro \*DATI OSCURATI\*.

*5.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

**5.3 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*5.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:*

Non è stata riscontrata nessuna difformità fatta eccezione di un diverso posizionamento di due porte:

- La porta di accesso alla camera, che si trovava nel soggiorno è stata realizzata nel vano ripostiglio/disimpegno.
- la porta di accesso al bagno invece che dalla camera è stata realizzata sempre nel vano ripostiglio/disimpegno.

*5.3.2. Conformità catastale:*

Non è stata riscontrata nessuna difformità fatta eccezione di un diverso posizionamento di due porte:

- La porta di accesso alla camera, che si trovava nel soggiorno è stata realizzata nel vano ripostiglio/disimpegno.
- la porta di accesso al bagno invece che dalla camera è stata realizzata sempre nel vano ripostiglio/disimpegno.

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

|   |            |
|---|------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile                     | € 264,38   |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute | € 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute al momento della perizia     | € 2.973,63 |

Dal colloquio con l'Amministratore del Condominio, Avv. Andrea Lando, si evince che allo stato attuale non sono state effettuate spese straordinarie negli anni 2017/2018. La spesa corrente sarà in linea con quelle precedenti, quindi di circa 270,00 euro.

In *Allegato A6* si riporta copia del prospetto della situazione economica condominiale dei Signori \*DATI OSCURATI\*.

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dai documenti presenti nel fascicolo e dalle ricerche effettuate per accertare l'esatta provenienza del bene e di tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, emerge che la proprietà dei beni sopradescritti sono intestati ai soggetti di seguito elencati.

All'*allegato A8* si riporta copia del titolo di proprietà rilasciata dallo studio notarile del Dott. Francesco Giamporcaro.

### **7.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

- \*DATO OSCURATO\* per la quota di ½ in forza di Atto di compravendita stipulato il 14.05.2007 a firma del Notaio Francesco Giamporcaro, trascritto il 25.05.2007 a Giarre (CT) n° 1929/15.
- \*DATO OSCURATO\* per la quota di ½ in forza di Atto di compravendita stipulato il 14.05.2007 a firma del Notaio Francesco Giamporcaro, trascritto il 25.05.2007 a Giarre (CT) n° 1929/15.

## **8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **8.1 PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione Edilizia n° 9 (rinnovo) del 11.06.2002 intestata alla Ditta \*DATO OSCURATO\* per la "Costruzione di un edificio a tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato e interrato".
- Concessione Edilizia (variante) n° 4 del 28.02.2003 alla Ditta \*DATO OSCURATO\* con sede in Piedimonte Etneo strada provinciale 190 C.da Noce.
- Concessione Edilizia (variante) n° 8 del 05.11.2003 alla Ditta \*DATO OSCURATO\* con sede in Piedimonte Etneo strada provinciale 190 C.da Noce.
- Certificato di conformità, art. 28 Legge 0.2.02.1974 n° 64 relativamente al "*Corpo B*", del 27.07.2004 prot. 15818/04

- Autorizzazione di Agibilità del 23.11.2004 prot. n° 7955 relativamente al “**Corpo B**” alla Ditta \*DATO OSCURATO\* con sede in Piedimonte Etneo strada provinciale 190 C.da Noce.

**Palazzina** denominata “**Corpo B**”, composta da 34 unità immobiliari, realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, è costituita da tre elevazioni fuori terra più seminterrato e cantinato con accessi ai piani tramite corpi scala esterni.

**Infissi esterni:** persiane e porte in alluminio preverniciato in condizioni **buone**

**Condizioni attuali dello stabile:** in discreto stato di conservazione. Le scale ed i ballatoi di accesso ai piani necessitano di un complessivo intervento di manutenzione (**allegato A2 foto 3**).

## **8.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'unità immobiliare si trova in un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato e interrato, ricadente in **zona B2 del P.R.G. in vigore**, approvato con Decreto Dir. n° 784/DRU del 07.09.2007 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, e con Variante apportata al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del **P.R.G.** approvata dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, con Decreto n° 121 del 07.05.2013.

## **9. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Per verificare la conformità urbanistica del fabbricato si è presa visione dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Sant'Alessio Siculo. La documentazione di interesse alla presente CTU di cui all'**Allegato 8** si può così riassumere:

- Concessione Edilizia n° 9 del 11.06.2002 (rinnovo)
- Concessione Edilizia n° 4 del 28.02.2003 (variante)
- Concessione Edilizia n° 8 del 05.11.2003 (variante)
- Certificato di conformità, art. 28 Legge 0.2.02.1974 n° 64 relativamente al “**Corpo B**”, del 27.07.2004 prot. 15818/04
- Autorizzazione di Agibilità del 23.11.2004 prot. n° 7955 relativamente al “**Corpo B**”

### **9.1 CONFORMITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme** eccetto che in modeste variazioni interne consistenti nello spostamento di due porte.

### **9.2 CONFORMITA' CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme** eccetto che nella posizione di due porte.



### **9.3 CONFORMITA' URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **9.4 CONFORMITA' DATI CATASTALI E ATTO:**

L'immobile risulta **conforme** eccetto che nella posizione di due porte.

## **10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **10.1 CRITERIO DI STIMA:**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico, dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari. Detto metodo di stima delle abitazioni è quello più usato nella realtà professionale, e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più possibile simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario adottato per semplicità di comprensione è il Mq di superficie vendibile.

### **10.2 FONTI DI INFORMAZIONE:**

Catasto di Messina, Agenzia Immobiliari ed Osservatori del mercato. Dalla Banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (primo semestre anno 2018), risulta che l'immobile oggetto di stima, con microzona catastale n°1 e codice di zona B2, a prevalente destinazione residenziale e di tipo economico, ha un valore di mercato espresso in €/mq per immobili abitabili, aventi uno stato conservativo definibile normale, riferito alla superficie lorda, che varia da € 1.100,00 a € 1.550,00 e da 880,00 e 1.350,00 Le Agenzie Immobiliari contattate in merito ad immobili della tipologia in esame, riferiscono un valore medio di mercato attuale di € 1.300,00/1.400,00.

**Media ponderale fra il valore minimo e quello massimo derivante dalla Banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:**

$$€ (880,00 + 1.550,00) = € 1.215,00$$

**Media ponderale fra il valore minimo e quello massimo derivante dalle Agenzie presenti sul territorio:**

$$€ (1.300,00 + 1.400,00) = € 1.350,00$$

Si ritiene pertanto, che il valore più congruo da applicare all'immobile oggetto di stima, sia di € 1.300,00/mq.

**10.3 CRITERIO DI CALCOLO:**

*Criterio di calcolo consistenza commerciale\_ D.P.R. 23.03.1998 n. 138*

| Descrizione   | Consistenza  |   | Indice | Commerciale  |
|---------------|--------------|---|--------|--------------|
| Appartamento  | 58,00        | x | 100%   | 58,00        |
| Balconi       | 11,20        | x | 33%    | 7.52         |
| <b>Totale</b> | <b>69.20</b> |   |        | <b>65,52</b> |

**10.4 VALUTAZIONE:**

Considerando la media

| Immobile            | Superficie lorda |          | Media ponderale   | Valore intero      |
|---------------------|------------------|----------|-------------------|--------------------|
| <b>Appartamento</b> | <b>65,52</b>     | <b>x</b> | <b>€ 1.300,00</b> | <b>€ 85.176,00</b> |

**10.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € 8.517,76  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico degli acquirenti: € 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni degli acquirenti: € 0,00  
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc: € 2.973,63  
Valore dell'immobile *al netto delle decurtazioni* nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.684,61**

**10.6 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':**

Trattandosi un piccolo appartamento il giudizio di divisibilità è **negativo**.

**10.7 PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:**

Il valore della vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di: **€ 73.684,61**

Diconsi *euro settantatremilaseicentottantaquattro/61*.

S. Teresa di Riva 18.12.2018

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Arch. Angelina Maria Muscolino*