

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**2° Sezione Civile**

\*\*\*\*\*

**Procedimento Esecuzione Immobiliare n. 121/2023 R.G.E.**

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**Giudice: Dott. DANIELE CARLO MADIA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

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

Giudice: Dott. Daniel Carlo Madia  
Custode Giudiziario: Massimo Mastroeni  
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ordinata dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia, nel procedimento d'esecuzione n. 121/2023 R.G.E., vertente tra  
creditrice procedente, contro debitore  
esecutato.

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

Su richiesta dell'creditrice procedente, veniva avviata procedura d'esecuzione immobiliare presso il **Tribunale di Messina**, nei confronti del signor debitore esecutato. Il G.E. Dott. **Daniele Carlo Madia**, nominava in data 28/08/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. **Giovanni Lo Schiavo**, assegnandogli l'incarico di procedere alla stima dei seguenti beni pignorati:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Messina, censita al N.C.E.U.:
  - 1) **al foglio 133, particella 487, sub. 1, categoria A/4, classe 11, consistenza 5,5 vani,**

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione disponibile reperita presso gli Uffici competenti, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, acquisiti i valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima, che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

---

Giudice: Dott. Daniel Carlo Madia  
Custode Giudiziario: Massimo Mastroeni  
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



Esecuzione Forzata N.000121/2023 R.G.E.

contro

# TRIBUNALE DI MESSINA II<sup>^</sup> CIVILE

## Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 000121/2023

**Giudice Dott. DANIELE CARLO MADIA**

## 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](mailto: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. Daniel Carlo Madia  
Custode Giudiziario: Massimo Mastroeni  
Perito: Ing. Giovanni Lo Schiavo



**Beni in Messina (Me), Via 40 e Valle degli Angeli, Piano Terra  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile, sito in Messina (Me), Via 40 e Valle degli Angeli.

L'immobile facente parte di un vecchio fabbricato a due elevazioni fuori terra, si sviluppa a piano terra. Ad esso si accede sia dalla via Quaranta E, che da un vicioletto, che inizia da detta Via Quaranta E, fino ad arrivare alla corte dell'abitazione (censita al N.C.T. al foglio 133 sub. 228) non oggetto di pignoramento. Detto immobile è composto da: un ingresso, un angolo cottura, un bagno, un corridoio e due camere da letto. Il tutto confinante su un lato con la via pubblica, su due lati con altra ditta e un su un lato con la pertinente corte.

Nel suddetto cortile insiste un fabbricato (censito al N.C.T. al foglio 133 sub. 476) non oggetto di pignoramento.

Nell'insieme l'immobile sviluppa su una superficie lorda di 100,35 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] nata a Messina il 9 Aprile 1976, C.F. [REDACTED]  
proprietà per 1000/1000;  
ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina:

- **al foglio 133, particella 487, sub. 1**, categoria A/4, classe 11, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 159,07; (*cfr. allegato n. 2*).

Classe energetica dell'immobile oggetto di procedura esecutiva (*cfr. allegato n. 4*).

**Destinazione Urbanistica Immobili Lotto 01:**

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Messina gli immobili ricadono in Zona B5b.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale a traffico regolare con parcheggi insufficienti.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Collegamenti pubblici: Svincolo autostradale Messina Gazzi.  
Stazione Ferroviaria  
Capolinea del Tram

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato si trovava il Signor [REDACTED] debitore esecutato.

## 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: Nessuno*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

·  
·  
·

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
**IPOTECA VOLONTARIA:** concessione a garanzia di **Mutuo fondiario ai nn. 12393 Reg. Gen. e 1644 Reg. Part. 4964 del 28/03/2008** montante complessivo di Euro 85.000,00 per capitale, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fazio Antonino, notaio in Patti, in data **28/03/2008 rep. 11361 racc. 4079**.

A favore di:

- [REDACTED] con sede in Milano (domiciliato ipotecario eletto: Milano Via Tortona, numero 33)

Contro:

- [REDACTED] nato a Messina il 09 Aprile 1976, avente ad oggetto:
- 1) Intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Messina, Via 40 e Valle degli Angeli, censito al foglio 133, part. 487 sub. 1, p.T, cat. A/4, di vani 5,5, classe 11, RC Euro 159,07



#### 4.2.2 Pignoramenti

Trascrizione al n. 15359 del 10 Luglio 2023, in dipendenza di Pignoramento Tribunale di Messina, n. rep. 2380 del 27 Giugno 2023

- A favore di:  
[REDACTED] con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, Conegliano (TV), ed iscrizione al registro delle Imprese di Belluno-Treviso n. 05256490268.
- Contro:  
[REDACTED] nato a Messina il 09 Aprile 1976

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:*

Il sottoscritto C.T.U., per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Messina, il quale comunicava l'assenza di qualsiasi pratica urbanistica.

*Dalla planimetria depositata agli atti, (corrispondente a quella allegata al contratto di acquisto), emergono la seguente difformità:*

- La porta di ingresso prospiciente la Via 40 e Valle degli Angeli è stata parzialmente chiusa con mattoni forati, trasformandola in finestra.

La suddetta difformità potrà essere regolarizzata mediante pratica urbanistica S.C.I.A.A..

##### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrata la seguente difformità rispetto la planimetria catastale in atti:

- *La porta di ingresso prospiciente Via 40 e Valle degli Angeli è stata parzialmente chiusa con mattoni forati, trasformandola in finestra.*

La suddetta difformità riscontrata è stata regolarizzata mediante pratica catastale Docfa (*cfr. allegato n. 2*).

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

L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

All'esecutato [REDACTED] nato a Messina il 09 Aprile 1976, C.F. [REDACTED] l'immobile pervenne:

**Atto notarile Pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Fazio Antonino del 23/03/2008 rep. 11360/4078, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina, 01/04/2008 al n. 8721;

A favore di:

- [REDACTED] nato a Messina il 09 Aprile 1976 per l'intera piena proprietà

*Contro:*

- [REDACTED] nata a Messina il 14/01/1938 per l'intera piena proprietà.

**Atto notarile Pubblico di Donazione** a rogito Arrigo Antonino del 08/06/1983, rep. 45598, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 05/07/1983 al n.1380;

A favore di:

- [REDACTED] nata a Messina il 14/01/1938 per l'intera piena proprietà.

*Contro:*

- [REDACTED] nata a Messina il 04/12/1917 per l'intera piena proprietà.

### 6.2. Precedenti Proprietari:

Alla Signora [REDACTED] nata a Messina il 14/01/1938, l'immobile pervenne:

**Trascrizione Atto notarile Pubblico di Donazione** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 05/07/1983 al n. 13802 rep. 45598;



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina in seguito alla richiesta di accesso atti, per l'immobile pignorato non è stata trovata alcuna pratica edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'**Ufficio del Genio Civile di Messina** in seguito a richiesta di accesso atti, per l'immobile pignorato non è stata trovata alcuna pratica edilizia.

Descrizione <b>immobile</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile, sito in Messina (Me), Via 40 e Valle degli Angeli.

L'immobile sommariamente descritto al punto 1.A è un appartamento posto al Piano Terra. Ad esso si accede sia dalla Quaranta E, che da un vicolo, che inizia da detta Via Quaranta E, fino ad arrivare alla corte dell'abitazione (censita al N.C.T. al foglio 133 sub. 228) non oggetto di pignoramento. Detto immobile è composto da: un ingresso soggiorno di 17,17 mq, un angolo cottura di 5,70 mq, un bagno di 6,06 mq, un corridoio di 13,11 mq e due camere da letto rispettivamente di 15,78 mq e 15,61 mq. Il tutto confinante su un lato con la via pubblica, su due lati con altra ditta e su un lato con la pertinente corte.

L'altezza interna è di 3,50 metri, tranne nel corridoio che è di 2,60 metri, in quanto è stato ribassato col cartongesso.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di 100,35 mq (*per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*)

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento, la pavimentazione è in ceramica; le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; il servizio igienico è rivestito con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio, mentre, quelli interni in legno.

La facciata esterna necessita di piccoli interventi di manutenzione. Per una descrizione più dettagliata dell'immobile, si rimanda all'allegato rilievo fotografico (*cf. allegato n. 6*)

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
Abitazione	Sup. reale lorda	100,35	1,00	100,35
	Sup. reale lorda	100,35		100,35



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta una struttura in muratura mista con travi, pilastri e solai in cemento armato.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Alluminio
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente
<b>Impianti:</b>	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia

**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 €723,22;

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:

$$€723,22 \text{ €/mq} * 100,35 \text{ mq} = \mathbf{€72.575,12}$$

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

**€72.575,12**

**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	Abitazione	72.575,12 mq	€72.575,12	€72.575,12

.

.

.

**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:

€10.886,26

Oneri concessori e Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

4.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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:

€57.188,86

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

