

---

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
GIUDICE DOTT.SSA NICOLETTA CURCI

**PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO**  
**L.3/2012 R. SOVR.16/2021**

Debitori istanti :

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N. SOVR. 16/2021

Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo e consegna immobile;
- 2) Visura attuale dell'immobile;
- 2bis) Visura storica dell'immobile;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Elenco delle formalità;
- 5) Ispezione ipotecaria;
- 6) Planimetria interna catastale;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Valori di mercato e quotazioni;
- 9) Nota spese e competenze;
- 10) Ricevute delle spese;

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: **Ing. Rodolfo Urbani**  
**Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n°2097**  
**Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n°1410**  
**Iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Siciliana n°17103**  
c.f. RBNRLF70S04F158S – P.Iva 02126920830

con studio in Messina – via Nuova Panoramica n°558/E  
telefono : 0903695108  
cellulare : 3498452084  
email : [rodolfourbani@virgilio.it](mailto:rodolfourbani@virgilio.it)  
pec : [rodolfo.urbani@ingpec.eu](mailto:rodolfo.urbani@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Quota intera proprietà (1/1) di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Torregrotta (Provincia di Messina) , via Crocieri n°66/C piano primo (II elev.f.t.) in catasto al Comune di Torregrotta al foglio n°2 part. 364 sub. 9  
Lotto 001 (Unico)**

**IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA  
(QUOTA 1/1 di proprietà ) APPARTENENTE AL LOTTO N°1:**

- A. Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare sita in Torregrotta (Messina) , via Crocieri n°66/C, piano primo (seconda elevazione f.t.) int. 2 - appartenente al Condominio denominato "Crociera n°66 Pal."C"- corpo A :composto da tre piani fuori terra più terrazzo - vedi foto n°1 e 2 dell'allegato n°7.

All'appartamento ( piano primo ) si accede da un portone del fabbricato (vedi foto n°3,5 e 6 ) quindi per il tramite delle scale condominiali (vedi foto n°7) si giunge al piano primo ove si trova l'immobile in questione (vedi foto n° 8).

L'appartamento (vedi planimetria nell'allegato n°6) è composto da un ingresso (vedi foto n°8), una cucina (vedi foto n°10 e11) , un corridoio a L (vedi foto n°14 e 20) , un primo w.c.. (vedi foto n° 16 e un secondo w.c. (vedi foto n°17) , un ripostiglio (vedi foto n°18 e 19) , una camera da letto (vedi foto n° 21), una seconda camera da letto (vedi foto n° 25) e un pranzo soggiorno (vedi foto n°15).

L'appartamento confina con vano scala, con altro appartamento del condominio e con area soprastante la stradella privata di accesso .

L'unità immobiliare è dotata di gas (metano) , quindi di acqua comunale, porte interne in legno, di impianto telefonico , ed ancora di citofono, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con serrande e zanzariere. L'immobile è fornito di termosifoni ma non di caldaia. Appartiene all'immobile il posto auto, stante quanto riferito durante le operazioni peritali condotte, occupato dalla fiat panda visibile nella foto n°30. La pavimentazione interna è del tipo ceramica. Le condizioni interne generali sono discrete tuttavia in una camera da letto si è riscontrata la presenza di condensa.

La superficie lorda dell'appartamento (compresa di muri esterni e tramezzature interne e pilastri) è pari a circa **mq. 120** a cui bisogna aggiungere la superficie dei balconi.

In particolare i balconi sono 2 , uno lato cucina ha le dimensioni pari a **8,70 mq.** ( di cui 2,70 circa sono stati chiusi in alluminio e vetro) vedi foto n° 12, l'altro balcone ad L ha una estensione di circa **27 mq.**

Al catasto oggi in visura risulta così censito il predetto bene:

- fg. 2 part.364 sub.9, categoria A/2 , classe 7 consistenza 5,5, vani – indirizzo via Crocieri Piano 1 – Dati superficie : Totale 130mq. , totale escluse aree scoperte 120 mq. – Comune di Torregrotta (Me).

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

l'appartamento è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n°1554 rilasciata dal Comune di Torregrotta in data 25 /11/1986 e l'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 26 giugno 1991 giusta autorizzazione prot. 3711.

Nel balcone (ad ovest lato cucina) è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata ed infine la sagoma terminale del balcone lato nord segue l'andamento della parete esterna inclinata ovvero non è a 90 gradi..

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità:  
nel balcone ad ovest lato cucina è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata ed infine la sagoma terminale del balcone lato nord segue l'andamento della parete esterna inclinata ovvero non è a 90 gradi..

Note: In merito alla conformità tra la descrizione del bene suddetto e quella contenuta nel sovraindebitamento , si fa presente che il bene in oggetto è ben identificato nel sovraindebitamento e gli atti prodotti con fg. part. e sub. consentono l'univoca individuazione.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui al lotto n°1 (unico) ricade nel Comune di Torregrotta , via Crocieri n°66/C  
La zona in questione ha le seguenti caratteristiche :

- Caratteristiche zona: zona semi-centrale del paese di Torregrotta (Me)
- Servizi della zona (km): I luoghi si trovano a poche centinaia di metri dai consueti servizi necessari.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (5 km circa )

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento era libero e le chiavi dello stesso sono state consegnate dai sig.ri Di Mento Santo e Tindara Aloe al custode giudiziario.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Dagli accertamenti condotti risulta (alla data del 24/11/2023):

- 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: **Nessuna;**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna;**

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

#### Risulta (alla data del 24/11/2023)

##### 4.2.1. Iscrizioni : una

- **Iscrizione :** ISCRIZIONE del 21/01/2011 - Registro Particolare 226 Registro Generale 1831 Pubblico ufficiale AMATO GIUSEPPE Repertorio 70335/9254 del 14/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

##### 4.2.2. Trascrizioni: uno

- **Trascrizione :** del 01/02/2022 - Registro Particolare 2014 Registro Generale 2483 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 138/2021 del 08/09/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna informazione ulteriore .**

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'appartamento è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n°1554 rilasciata dal Comune di Torregrotta in data 25 /11/1986 e l'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 26 giugno 1991 giusta autorizzazione prot. 3711.

Nel balcone (ad ovest lato cucina) è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata ed infine la sagoma terminale del balcone lato nord segue l'andamento della parete esterna inclinata ovvero non è a 90 gradi..

Il costo stimato per la regolarizzazione si presume pari a circa.....euro **1.000,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità:

nel balcone ad ovest lato cucina è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata ed infine la sagoma terminale del balcone lato nord segue l'andamento della parete esterna inclinata ovvero non è a 90 gradi..

Il costo stimato per la regolarizzazione si presume pari a circa.....euro **500,00**

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

**Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:** In merito alle spese ordinarie si può dire che , visto i luoghi, l'immobile presenta la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (ad esempio alcuni ambienti vanno ritinteggiati, vi è presenza di condensa da eliminare , necessità installare la caldaia ecc..)

**Spese straordinarie di gestione immobile :** Nello stabile in cui ricade il bene nel prossimo futuro certamente si dovrà provvedere al rifacimento delle parti comuni (facciate ).

#### **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Maggiori informazioni possono essere rese dal custode. In riferimento si può asserire che dalle informazioni assunte il costo del condominio si aggira intorno alle 30 euro mensili.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Storicamente, viene riportata la cronostoria del bene oggetto della presente:**

**Dagli accertamenti condotti risulta che :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] entano proprietari il 14/01/2011 con atto del Notaio Amato Giuseppe repertorio n° 70534 . I predetti hanno acquistato dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] che a sua volta avevano acquistato l'immobile il 12/05/2005 tramite notaio Vincenzo Grosso repertorio n° 47.862 registrato a Messina il 13 maggio 2005 al n°2479 e trascritto in data 134 maggio 2005 ai numeri 17283/9821.

In precedenza la proprietà era del sig. [REDACTED] che aveva acquistato l'immobile in data 03/08/1989 repertorio 18004 notaio Alioto Salvatore.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Da un punto di vista urbanistico risulta che :

l'appartamento è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n°1554 rilasciata dal Comune di Torregrotta in data 25 /11/1986 e l'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 26 giugno 1991 giusta autorizzazione prot. 3711.

Nel balcone (ad ovest lato cucina) è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata ed infine la sagoma terminale del balcone lato nord segue l'andamento della parete esterna inclinata ovvero non è a 90 gradi..

**Descrizione di una unità immobiliare (appartamento a civile abitazione) sita in Torregrotta (Provincia di Messina) , via Crocieri n°66/C piano primo in catasto al Comune di Torregrotta al foglio n°2 part. 364 sub. 9**

### LOTTO N°1

Quota (in vendita) intera della proprietà (1/1) del seguente bene : unità immobiliare sita in Torregrotta (Messina) , via Crocieri n°66/C, piano primo (seconda elevazione f.t.) int. 2 - appartenente al Condominio denominato "Crociera n°66 Pal. C" -corpo A- composto da tre piani fuori terra più terrazzo - vedi foto n°1 e 2 dell' allegato n°7.

All'appartamento ( piano primo ) si accede da un portone del fabbricato (vedi foto n°3,5 e 6 ) quindi per il tramite delle scale condominiali (vedi foto n°7) si giunge al piano primo ove si trova l'immobile in questione (vedi foto n° 8).

L'appartamento (vedi planimetria nell'allegato n°6) è composto da un ingresso (vedi foto n°8), una cucina (vedi foto n°10 e11) , un corridoio a L (vedi foto n°14 e 20) , un primo w.c.. (vedi foto n° 16 e un secondo w.c. (vedi foto n°17) , un ripostiglio (vedi foto n°18 e 19) , una camera da letto (vedi foto n° 21), una seconda camera da letto (vedi foto n° 25) e un pranzo soggiorno (vedi foto n°15).

L'appartamento confina con vano scala, con altro appartamento del condominio e con area soprastante la stradella privata di accesso

L'unità immobiliare è dotata di gas (metano) , quindi di acqua comunale, porte interne in legno, di impianto telefonico , ed ancora di citofono, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con serrande e zanzariere. L'immobile è fornito di termosifoni ma non di caldaia. Appartiene all'immobile il posto auto, stante quanto riferito durante le operazioni peritali condotte, occupato dalla fiat panda visibile nella foto n°30. La pavimentazione interna è del tipo ceramica. Le condizioni interne generali sono discrete tuttavia in una camera da letto si è riscontrata la presenza di condensa.

La superficie lorda dell'appartamento (compresa di muri esterni , tramezzature intere , pilastri ) è pari a circa **mq. 120** a cui bisogna aggiungere la superficie dei balconi.

In particolare i balconi sono 2 , uno lato cucina ha le dimensioni pari a **8,70 mq.** ( di cui 2,70 circa sono stati chiusi in alluminio e vetro) vedi foto n° 12, l'altro balcone ad L ha una estensione di circa **27 mq.** Al catasto oggi in visura risulta così censito il predetto bene:

- fg. 2 part.364 sub.9, categoria A/2 , classe 7 consistenza 5,5, vani – indirizzo via Crocieri Piano 1 – Dati superficie : Totale 130mq. , totale escluse aree scoperte 120 mq. – Comune di Torregrotta (Me).l

In merito alla conformità urbanistica risulta che :

l'appartamento è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n°1554 rilasciata dal Comune di Torregrotta in data 25 /11/1986 e l'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 26 giugno 1991 giusta autorizzazione prot. 3711.

Nel balcone (ad ovest lato cucina) è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata ed infine la sagoma terminale del balcone lato nord segue l'andamento della parete esterna inclinata ovvero non è a 90 gradi.

Debitori istanti : [REDACTED]

In merito alla conformità catastale risulta analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi quanto segue:

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato a meno delle seguenti difformità:  
nel balcone ad ovest lato cucina è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata ed infine la sagoma terminale del balcone lato nord segue l'andamento della parete esterna inclinata ovvero non è a 90 gradi.

**Di seguito sono state riportate le dimensioni dell'immobile :**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Appartamento piano primo	Superf. Lorda	120,00 mq
Balconi	Superf.	35,70 mq.

#### Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali dell'edificio in cui ricade l'immobile :

*Fondazioni:* tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a.  
*Solai:* tipologia: solai misto in latero-cemento.  
*Copertura:* tipologia: terrazzo  
*Scala:* tipologia: latero cemento.  
*Strutture verticali :* materiale : travi in c.a.

Componenti edilizie e costruttive interne :

*Ingresso principale:* Porta d'accesso appartamento : porta di legno corazzata ;  
*Infissi:* esterni : alluminio , stato : discreto  
 Interni : in legno, stato : discreto;  
*Pareti esterne:* materiale: mattoni forati;  
*Pavim. Interna :* in ceramica;  
*Impianto Elettrico:* in discrete condizioni;

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1:

### 8.1.Criterio di Stima

#### Criterio di Stima

Per determinare il valore venale o commerciale del bene si prende in esame il metodo basato sulla "Superficie" .

In particolare il metodo detto della superficie si basa sulle caratteristiche del bene tenuto conto delle indagini di mercato ( presso agenzie immobiliari e presso l'osservatorio immobiliare) attribuendo un prezzo al mq. mediato funzione delle peculiarità dello stesso e della destinazione urbanistica degli ambienti.

### 8.2.Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatorio immobiliare: Agenzie immobiliari locali e osservatorio immobiliare (vedi allegato n°8).

Giudice Dott.ssa Nicoletta Curci  
 Perito Ing. Rodolfo Urbani  
 Pagina 6 di 8

**8.3.Valutazione****A. Unità Immobiliare****Metodo di Stima in funzione della Superficie**

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, degli ambienti e delle caratteristiche degli stessi, in base alle indagini presso le agenzie immobiliari e tenuto conto dell'osservatorio immobiliare possiamo attribuire il valore di euro 750,00 al mq. , pertanto si ha il seguente valore dell'immobile (proprietà 1/1):

$$V = (120 \text{ mq} \times 750,00 \text{ euro/mq}) + (35,70 \text{ mq} \times 0,25 \times 750 \text{ euro/mq}) = \dots\dots\dots 96.693,75 \text{ euro}$$

**Valore dell'immobile in vendita quota 1/1 della proprietà intera**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore prop. intera	Valore diritto e quota in vendita
A	Appartamento	120 mq. (circa) + balconi	96.693,75 euro	Euro 96.693,75 (quota in vend. prop. intera)

**RIEPILOGO STIMA LOTTO N°1**

**Valore (quota in vendita : 1/1 dell'intera proprietà ) dell'immobile (fg. n°2 part.364 sub.9 Comune di Torregrotta ) ..... euro 96.693,75**

**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 forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**euro 14.504,06**

Per regolarizzazione urbanistica e catastale

**euro 1.500,00**

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 n°1**

Valore dell'intera proprietà del bene (immobile) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**euro 80.689,69**

## RIEPILOGO GENERALE

**Lotto n°1** : Trattasi di un appartamento, quota in vendita proprietà intera (1/1), sito in via Crocieri n°66 Pal C – Piano Primo (II elev.f.t.) – identificato al foglio n° 2 part. 364 sub.9

Prezzo a base d'asta (quota in vendita: 1/1 della proprietà intera), alla luce dei contenuti della consulenza a cui si rimanda ..... **euro 80,689,69**

-----  
Alla luce di quanto riportato in consulenza il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani ritiene, con la presente relazione , di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione della s.v. Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicoletta Curci per qualsiasi chiarimento e per quant'altro voglia eventualmente disporre.

Messina, lì 26/12/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Ing. Rodolfo Urbani



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it