
TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI CIVILI

Procedura Esecutiva N. 50/2024

N. Gen. Rep. 00050/2024

Giudice Dr. Daniele Carlo MADIA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. ing. David Germanò
Inscritto all'Albo della Provincia di Messina al N. 2807
Inscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1745
C.F.: GRM DVD 74R10 F158W - Part. IVA: 02133940839*

*con studio in Messina Via Malpighi 26c
Telefono e Fax: 090/710016
Cellulare: 3473021529*

*email: david@gdstudio.it
pec: david.germano@ingpec.eu*

Beni in:

- 1. Messina** - Via Comunale San Corrado, P.4-5 riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, part.2313, sub.24 (appartamento);
- 2. Messina** - Via Comunale San Corrado P.T. riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, part.2313, sub.16 (box auto);
- 3. Messina** - Via Comunale San Corrado P.T. riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, part.2313, sub.17 (box auto).

1. PREMESSA

Con comunicazione mediante PEC ricevuta da parte del Tribunale di Messina in data 9 Settembre 2024 da parte della Cancelleria di pertinenza (e successiva mia accettazione incarico e giuramento avvenuto in data 16.09.2024), il Giudice delle Esecuzioni dott. Daniele Carlo MADIA, con provvedimento del 03/09/2024 riguardante la procedura esecutiva N. 50/2024 promossa dalla contro, incaricava (vedi All. A) il sottoscritto dott. ing. David Germanò, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.2807 e all'albo dei periti C.T.U. presso il Tribunale di Messina con il numero 1745, in sostituzione del collega dott. ing. Sebastiano D'Andrea (per rinuncia dello stesso all'incarico), nominato quale esperto estimatore dallo stesso Giudice, a redigere la relazione di stima e quant'altro meglio specificato nei "Quesiti formulati dal G.E." (vedi All. A) relativamente ai seguenti **immobili**:

- 1. Immobile (appartamento)** sito nel Comune di Messina (ME), in Via Comunale San Corrado, piano 4° e 5° riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, part.2313, **sub.24**, categoria A/2, classe 10, consistenza 8 vani, r.c. €371,85;
- 2. Immobile (box auto)** sito nel Comune di Messina (ME), in Via Comunale San Corrado, piano terra riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, part.2313, **sub.16**, categoria C/6, classe 7, consistenza 62 m², superficie catastale 66m², r.c. €115,27;
- 3. Immobile (box auto)** sito nel Comune di Messina (ME), in Via Comunale San Corrado, piano terra riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, part.2313, **sub.17**, categoria C/6, classe 7, consistenza 88 m², superficie catastale 92m², r.c. €163,61.

Accettato l'incarico il sottoscritto, dopo aver acquisito la relativa documentazione tecnica, ha comunicato alle parti in causa l'inizio dei lavori e la convocazione, per eseguire la perizia fotografica d'ufficio all'immobile in oggetto, per come documentato nel verbale di sopralluogo (vedasi "verbale del sopralluogo" – All. C).

Alla presente relazione di perizia, che contiene l'esatta descrizione, i confini, i dati catastali, l'eventuale esistenza di uno stato locativo, diritto di abitazione o altri vincoli del compendio pignorato, sono allegati i seguenti documenti:

- "Verbale di nomina da parte del G.E., quesiti postimi e giuramento" – All. A
- "Convocazione delle parti per perizia fotografica d'Ufficio e ricevute d'invio" – All. B
- "Verbale del sopralluogo" - All. C
- "Visure storiche catastali degli immobili oggetto di stima" - All. D
- "Estratto di mappa della particella in cui ricadono gli immobili oggetto di stima"-All. E
- "Perizia fotografica degli immobili oggetto di stima realizzata il giorno del sopralluogo, ovvero il 10.10.2024" - All. F
- "Planimetrie catastali ultime in atti degli immobili oggetto di stima" - All. G
- "Planimetrie stato di fatto con nomenclatura ambienti e dati metrici" - All. H
- "Attestato di Prestazione Energetica (APE) libretto caldaia e controllo fumi del bene oggetto di stima" – All. I
- "Documentazione Urbanistica" - All. L
- "Banca Dati Agenzia delle Entrate" - All. M
- "Atto di compravendita e certificazione notarile integrativa" – All. N
- "Nota spese e competenze" – All. O

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per l'espletamento del presente incarico e per l'acquisizione della documentazione occorrente per la redazione della consulenza, il C.T.U. ha svolto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Messina (ME) e presso l'Urbanistica di Messina.

In data 10.10.2024 alle ore 11:00 il C.T.U. si recava presso il suddetto immobile (vedasi "*verbale del sopralluogo*" – All. C) dove, alla presenza dell'avv. (custode giudiziario), dell'avv. (legale difensore debitore esecutato), della sig.ra (debitore esecutato), svolgeva le operazioni peritali sui luoghi. In sede di sopralluogo si sono annotate le caratteristiche degli immobili (abitazione e box auto), scattate alcune fotografie degli esterni e degli interni anche al fine di comprendere al meglio il contesto in cui ricade l'immobile oggetto di stima, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione ed eseguire alcuni rilievi grafico-metrici degli immobili in oggetto per verificarne le caratteristiche dimensionali dello stato di fatto e confrontarle con quelle presenti agli atti ufficiali.

In tale occasione il sottoscritto ha appurato quanto segue:

Il bene oggetto di stima, nel suo complesso è costituito da tre immobili catastalmente individuati con subalterni distinti facenti parte di un unico fabbricato a cinque elevazioni fuori terra all'interno del complesso residenziale denominato "San Corrado Residence" e nello specifico:

1. un appartamento indipendente distribuito su due elevazioni (piano quarto, piano quinto sottotetto) con uno dei quattro prospetti posto in aderenza ad altro appartamento ed in parte al vano scala e gli altri tre liberi. L'accesso all'appartamento avviene da androne condominiale, prospiciente su corte comune (zona parcheggi scoperti), alla quale si arriva mediante una viabilità interna al complesso il cui ingresso è costituito da un cancello elettrico al civico n.7 di via Comunale San Corrado (vedi Foto da 2 a 7 "*perizia fotografica*" – All. F). Entrambi i piani (quarto e quinto) sono catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, prt.2313, **sub.24**. Il cespite è dunque composto da un immobile al piano quarto unito ad un immobile al piano quinto (sottotetto urbanisticamente "non abitabile" ovvero adibito a locale di sgombero e lavanderia, vedasi All. G *Planimetria catastale*) catastalmente rilevato come A/2 (abitazione di tipo civile), classe 10, di superficie catastale pari ad **119 m²** per il piano quarto e superficie catastale pari a **150 m²** di altezza utile superiore a 1,5mt sul totale di 233 m² per il piano quinto sottotetto (urbanisticamente "non abitabile") e **63,5m²** di superficie scoperta (si vedano le "*Planimetria stato di fatto con nomenclatura ambienti*" – All. H e le "*Visure catastali*" – All. D);
2. un box auto al piano terra il cui accesso è garantito da una basculante posta sul prospetto nord per le autovetture e dal vano scala per l'accesso pedonale indipendente (vedi Foto da 39 a 42 "*perizia fotografica*" – All. F). Detto box auto è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, prt.2313, **sub.16** e catastalmente rilevato come C/6 (abitazione di tipo civile), classe 7, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) di superficie catastale pari ad **66 m²**. Non è dotato di alcun servizio igienico e/o buttatoio; è dotato di una buona illuminazione naturale per la presenza di componenti finestrati sul lato sud (vedasi le "*Planimetria stato di fatto con nomenclatura ambienti*" – All. H e le "*Visure catastali*" – All. D);
3. un box auto al piano terra il cui accesso è garantito da una basculante posta sul prospetto nord per le autovetture e dal vano scala per l'accesso pedonale indipendente (vedi Foto da 33 a 38 "*perizia fotografica*" – All. F). Detto box auto è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, prt.2313, **sub.17** e catastalmente rilevato come C/6 (abitazione di tipo civile), classe 7, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) di superficie catastale pari ad **92 m²**. Non è dotato di alcun servizio igienico e/o buttatoio; è dotato di una buona illuminazione naturale per la presenza di componenti finestrati sul lato sud (vedasi le "*Planimetria stato di fatto con nomenclatura ambienti*" – All. H e le "*Visure catastali*" – All. D).

Si precisa ancora che in sede di sopralluogo il sottoscritto C.T.U ha potuto verificare in modo puntuale la complessiva corrispondenza tra le planimetrie catastali (All. G ed H) e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di stima appurando l'assenza di difformità.

Successivamente il C.T.U. si è recato da solo nelle zone in cui ricade il compendio pignorato per alcuni accertamenti, e ha preso contatti con agenzie immobiliari operanti sul territorio per esperire indagini circa i prezzi di mercato di beni analoghi al cespite oggetto di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un immobile sito nel Comune di Messina (ME), in via Comunale San Corrado n.7 che si articola su due elevazioni, piano quarto (abitazione) e piano quinto (sottotetto) riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, particella 2313, sub.24 e due box auto al piano terra, rispettivamente identificati al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, particella 2313, sub.16 e sub.17.

Detti immobili che di fatto costituiscono il cespite oggetto di stima sono intestati a:

1.sede in C.F., dall'8.10.2010
2. nata a il C.F., (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) dal 21.07.2011 ad oggi.

Il cespite è composto:

- al **piano quarto** da una cucina-soggiorno pari a circa **43m²** di superficie utile, seguito da tre camere da letto rispettivamente pari a circa **15m²**, **14m²** e **12m²** ed un w.c. pari a circa **6m²** di superficie utile il cui accesso avviene da un corridoio comune di superficie utile pari a circa **4,5m²**. A servizio dei suddetti ambienti sono presenti due grandi balconi di superficie rispettivamente pari a circa **24,5 m²** e **20,5 m²** (si vedano le foto dalla 8 alla 21 "perizia fotografica" – All. F).
Dalla suddetta cucina-soggiorno mediante una scalinata in legno si ha accesso diretto all'ampia pertinenza (**sottotetto al piano quinto**) che se pur urbanisticamente "non abitabile" e catastalmente adibito a "locale di sgombero e lavanderia" (oltre due terrazzini di superficie utile rispettivamente pari a circa **8,5 m²** e **10 m²**) risulta ad oggi utilizzato in parte come camere da letto ed in parte come soggiorno (si vedano le foto dalla 24 alla 32 "perizia fotografica" – All. F). Nella *planimetria stato di fatto con nomenclatura ambienti e dati metrici* – All.H, sono riportati i m² in pianta dei singoli ambienti del piano quinto ma si precisa che i m² realmente utilizzabili (ovvero quelli aventi altezza superiore a 1,5m) sono inferiori e complessivamente pari a circa 150 m²;
- al **piano terra** da un primo box auto (catastalmente identificato al sub.16) costituito da due ambienti comunicanti in parte separati da tramezzatura, aventi complessivamente una superficie utile pari a circa **62 m²**;
- al **piano terra** da un secondo box auto (catastalmente identificato al sub.17) costituito da tre ambienti comunicanti in parte separati da tramezzatura, aventi complessivamente una superficie utile pari a circa **88 m²**.
- In **esterno**, su corte condominiale, è di pertinenza dell'appartamento un **posto auto scoperto** identificato con il **n.10** (vedasi *planimetria generale* del complesso edilizio allegata a pag.7 nell' "Atto di compravendita" – All. N) pari a circa **10 m²**.

Si precisa che il piano quinto sottotetto è parzialmente illuminato con illuminazione naturale grazie anche alla presenza di lucernai in copertura (vedi "perizia fotografica" – All. F) ma che in ogni caso, ai fini urbanistico-catastali, detto piano ad oggi non gode delle caratteristiche per poter essere considerato "abitabile" (è stato infatti realizzato e venduto come pertinenza esclusiva dell'appartamento al piano 4° adibita a *locale di sgombero, lavanderia e terrazzini* – vedasi "Atto di compravendita" – All. N) e se pur accessibile in via indipendente dal vano scala principale (mediante due porte blindate) è di fatto ad oggi urbanisticamente e catastalmente unito all'appartamento al piano sottostante.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA dell'immobile di cui fa parte il compendio pignorato e caratteristiche della zona

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un immobile che si articola su due elevazioni, piano quarto (abitazione) e piano quinto (sottotetto) e due box auto al piano terra.

L'accesso a detti immobili avviene da androne condominiale, prospiciente su corte comune (zona parcheggi scoperti), alla quale si arriva mediante una viabilità interna al complesso il cui ingresso è costituito da un cancello elettrico al civico n.7 di via Comunale San Corrado (vedi Foto da 2 a 7 "*perizia fotografica*" – All. F). I box auto oltre ad essere accessibili da androne condominiale (mediante porte taglia fuoco) sono accessibili anche da tre basculanti (il sub.16 è dotato di una basculante, mentre il sub.17 di due) poste sul prospetto nord per consentire un comodo accesso alle autovetture (vedi Foto da 39 a 42 "*perizia fotografica*" – All. F).

L'intera struttura è di recente edificazione (anno 2010 giusta Concessione Edilizia n.3881/7 prot.139/2008 del 26.11.2008 e successiva c.e. ottenuta a seguito richiesta di variante del 3.12.2009 prot. 1/6722). Il corpo di fabbrica (palazzina "D") con intelaiatura in c.a. e copertura a doppia falda in c.a., cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, presenta una forma in pianta rettangolare e sul prospetto principale e sul retro sono presenti componenti finestrati in legno (finestre e/o porte finestre) dotati di persiane, mentre sui laterali è presente una finestra in corrispondenza di un bagno al piano 4°, e due finestre in corrispondenza di alcuni ambienti del piano sottotetto e sulle falde della copertura sono presenti dei lucernai.

L'immobile, nel suo complesso di nessun particolare pregio architettonico, si trova in discreto stato di conservazione e negli interni non necessita a breve termine di urgenti opere di risanamento/ripristino; gli esterni (incluso gli infissi in legno) al piano quinto sottotetto essendo maggiormente esposti agli agenti atmosferici presentano invece dei parziali ammaloramenti ed andrebbero mantenuti (vedi foto 25 e 26 "*perizia fotografica*" – All.F).

Gli immobili in questione sono ubicati in via Comunale San Corrado ovvero in una traversa di via Pietro Castelli (contrada Gravitelli), di interesse naturalistico ma di non spiccato interesse architettonico e commerciale. La zona definibile come "semicentrale" è oggi parecchio urbanizzata e dotata di tutti i servizi. E' posta in prossimità del culmine della sede stradale collegante la cortina del porto di Messina col vallone Gravitelli e il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato è sostanzialmente uno dei complessi edilizi più prossimi all'autostrada A20 Messina-Palermo e dunque più soggetti agli effetti negativi derivanti da detta vicinanza (inquinamento acustico).

L'immobile internamente risulta tinteggiato con idropittura e i pavimenti opportunamente piastrellati con mattonelle di ceramica effetto parquet e i servizi igienici rivestiti in marmo fino a circa 1,7mt. In diversi ambienti non sono presenti i lampadari.

La struttura portante dell'intero compendio pignorato è in cemento armato, i solai in latero cemento e la copertura del corpo di fabbrica anch'essa in cls armato a doppia falda e copertura di tegole portoghesi.

L'immobile è munito di impianto idraulico (come da planimetria catastale sono presenti i servizi igienici e angolo cottura) ed elettrico. Uno solo dei due servizi igienici risulta completo, mentre il secondo locale w.c. al piano 4° è di fatto adibito a ripostiglio (ma sono presenti tutte le predisposizioni impiantistiche). L'immobile non è dotato di impianto di raffrescamento attivo in quanto non sono state rilevate pompe di calore né compressori nei balconi e nei terrazzini esterni, sebbene si è notata la realizzazione della predisposizione all'impianto (evidentemente mai ultimato). L'immobile al piano 4° è allacciato alla rete gas metano e sia l'acqua calda sanitaria che i riscaldamenti mediante radiatori distribuiti nei vari ambienti è garantita da un sistema combinato comandato da una caldaia BAXI modello Hidra Tech AA 68685 da 34,5kW (alimentata a gas naturale) installata nel 2012, il cui libretto impianto e rapporto di controllo sono allegati all'APE dal sottoscritto redatta e costituente parte integrante della presente perizia di stima.

L'immobile è inoltre dotato di impianto video-citofonico ed è servito fino al piano 5° sottotetto da impianto ascensore regolarmente funzionante. E' presente antenna TV centralizzata e nell'androne condominiale allaccio internet in fibra ottica. E' altresì presente vano autoclave condominiale con serbatoi di accumulo adeguati.

Detta zona è fornita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficiente interesse commerciale; è densamente abitata ed è servita dai mezzi pubblici (solo bus). I residenti del

complesso edilizio San Corrado composto da 5 palazzine, meglio identificate in atti dalle lettere “B”, “C”, “D”, “E”, e “F non riscontrano particolari difficoltà nel parcheggiare l’auto anche se non sono presenti dei parcheggi liberi per gli ospiti. Il terreno originario residuo dalla costruzione del complesso edilizio è stato catastalmente trasformato in B.C.N.C. (bene comune non censibile) in quanto utilizzato per viabilità interna e per cortile, e in parte a “pertinenze esclusive di ornamento” e precisamente in posti auto tutti dedicati e vincolati agli appartamenti giusto quanto definito in sede di progetto.

Ne consegue purtroppo che in detti spazi liberi condominiali non è stato realizzato alcun elemento naturale di pregio quali sistemazioni a verde, alberi, aiuole, elementi architettonici ornamentali/decorativi (vedasi *planimetria generale* del complesso edilizio allegata a pag.7 nell’ “Atto di compravendita” – All. N).

Caratteristiche zona: traffico medio.

Caratteristiche zone limitrofe: edilizia residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici: bus.

Servizi offerti dalla zona: scuola, Chiesa, bar, supermercato, panificio, farmacia, isola ecologica, attività varie.

3.2 STATO DI POSSESSO

In atto il compendio pignorato risulta **OCCUPATO** da persone (debitore esecutato e famiglia) e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuno**

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Nessuno

4.2.2. *Pignoramenti:*

..... **in forza di pignoramento n°..... del 19.02.2024**

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **non presenti**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **non presenti**

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia e catastale:*

E' stata verificata la complessiva conformità urbanistica e catastale: non sono presenti difformità.

4.3.2. *Oneri relativi al Completamento del fabbricato*
Nessun onere.

4.3.3. *Oneri relativi al Rinnovo della licenza ed abitabilità*
Nessun onere.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla visura storica effettuata dallo scrivente in data 7/10/2024 (All. D), e da data 13.12.2010, il cespite risulta intestato a:

1., dall'8.10.2010 al 20.07.2011.
2. dal 21.07.2011 ad oggi.

Non risulta agli atti nessun altro proprietario.

6. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il bene in oggetto è costituito da tre immobili catastalmente individuati con subalterni distinti facenti parte di un unico fabbricato a cinque elevazioni fuori terra all'interno del complesso residenziale denominato "San Corrado Residence" e nello specifico:

4. un appartamento indipendente distribuito su due elevazioni (piano quarto, piano quinto sottotetto) con uno dei quattro prospetti posto in aderenza ad altro appartamento ed in parte al vano scala e gli altri tre liberi. Per come già esposto l'accesso all'appartamento avviene da androne condominiale, prospiciente su corte comune (zona parcheggi scoperti), raggiungibile mediante una viabilità interna al complesso il cui ingresso è costituito da un cancello elettrico al civico n.7 di via Comunale San Corrado (vedi Foto da 2 a 7 "*perizia fotografica*" – All. F). Entrambi i piani (quarto e quinto) sono catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, prt.2313, **sub.24**. Il cespite è composto dal un piano quarto unito ad un piano quinto (sottotetto urbanisticamente "non abitabile" ovvero adibito a locale di sgombero e lavanderia, vedasi All. G - *Planimetria catastale*) catastalmente rilevato come A/2 (abitazione di tipo civile), classe 10, di superficie catastale pari ad **119 m²** per il piano quarto e superficie catastale pari a **150 m²** di altezza utile superiore a 1,5mt sul totale di 233 m² per il piano quinto sottotetto (urbanisticamente "non abitabile") e **63,5m²** di superficie scoperta (si vedano le "*Planimetria stato di fatto con nomenclatura ambienti*" – All. H e le "*Visure catastali*" – All. D).
5. un box auto al piano terra il cui accesso è garantito da una basculante posta sul prospetto nord per le autovetture e dal vano scala per l'accesso pedonale indipendente (vedi Foto da 39 a 42 "*perizia fotografica*" – All. F). Detto box auto è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, prt.2313, **sub.16** e catastalmente rilevato come C/6 (abitazione di tipo civile), classe 7, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) di superficie catastale pari ad **66 m²**. Non è dotato di alcun servizio igienico e/o buttatoio; è dotato di una buona illuminazione naturale per la presenza di componenti finestrati sul lato sud (vedasi le "*Planimetria stato di fatto con nomenclatura ambienti*" – All. H e le "*Visure catastali*" – All. D).
6. un box un al piano terra il cui accesso è garantito da una basculante posta sul prospetto nord per le autovetture e dal vano scala per l'accesso pedonale indipendente (vedi Foto da

33 a 38 “*perizia fotografica*” – All. F). Detto box auto è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112, prt.2313, **sub.17** e catastalmente rilevato come C/6 (abitazione di tipo civile), classe 7, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro) di superficie catastale pari ad **92 m²**. Non è dotato di alcun servizio igienico e/o buttatoio; è dotato di una buona illuminazione naturale per la presenza di componenti finestrati sul lato sud (vedasi le “*Planimetria stato di fatto con nomenclatura ambienti*” – All. H e le “*Visure catastali*” – All. D).

Per i dettagli metrici degli ambienti si rimanda al già esposto paragrafo 3.

Relativamente all'appartamento al **punto 1 (sub.24)** l'attuale distribuzione degli ambienti è adeguata alla fruizione come “abitazione” (per la quale risulta catastata) e relativa pertinenza “sottotetto” con altezza variabile da 0,5 mt a 3,2 mt, con presenza di componenti finestrati in misura idonea a garantire sufficiente luce naturale e adeguati servizi igienici e angolo cottura/cucina.

Relativamente ai box auto al **punto 2 (sub.16)** e al **punto 3 (sub.17)** l'attuale distribuzione degli ambienti è adeguata alla fruizione come “box auto” (per la quale risulta catastata) e retrostante cantina/deposito con presenza di componenti finestrati sul lato sud in misura idonea a garantire sufficiente luce naturale. Detti box auto non sono dotati di alcun servizio igienico e/o buttatoio.

6.1 CONSISTENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato in oggetto ha le seguenti caratteristiche:

Destinazione	Sup. Coperta [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Altezza [m]	Esposizioni	Condizioni interne	Condizioni esterne
Piano 4° [sub.24]	circa 119	1	circa 119	2,70	Sud-Nord-Ovest	buone	buone
Piano 5° [sub.24] (sottotetto)	circa 233	1	circa 150	min. 0,5 _{min} max. 3,1 _{max}	Sud-Nord-Ovest	buone	sufficienti
Piano Terra [sub.16]	circa 66	1	circa 66	3,25	Sud-Nord	discrete	buone
Piano Terra [sub.17]	circa 92	1	circa 92	3,25	Sud-Nord	discrete	buone
Superfici esterne Piano 4°+Piano 5°	circa 63,5	1	circa 63,5		Sud-Nord	sufficienti	sufficienti

La superficie coperta si intende calcolata comprensiva dei pilastri e dei muri perimetrali di pertinenza.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: cemento armato.

Rampe, balconi (struttura):

condizioni: complessivamente in buono stato manutentivo. sono presenti balconi e terrazzini di pertinenza.

Interni:

muratura ordinaria rifinita e tinteggiata con idropittura, pavimentazione in gres porcellanato.

- Portoncini di ingresso (componente edilizia):* tipologia: tre porte blindate (una per il piano 4° e due per il piano 5°) ad un'unica anta.
materiale: alluminio.
condizioni: buone.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: serramenti con vetrocamera e persiane;
materiale: legno;
protezione: persiane;
condizioni: buone quelle del piano 4°; da manutenzionare quelle del piano 5°.

6.2 CONFINI

L'unità immobiliare confina con:

- Corte condominiale (prospetto SUD);
- Corte condominiale (prospetto NORD);
- Immobile altra ditta (prospetto EST);
- Corte condominiale (prospetto OVEST).

6.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, RIFINITURE ED IMPIANTI

L'accesso a detti immobili avviene da androne condominiale, prospiciente su corte comune (zona parcheggi scoperti), alla quale si arriva mediante una viabilità interna al complesso il cui ingresso è costituito da un cancello elettrico al civico n.7 di via Comunale San Corrado (vedi Foto da 2 a 7 "*perizia fotografica*" – All. F). I box auto oltre ad essere accessibili da androne condominiale (mediante porte taglia fuoco) sono accessibili anche da tre basculanti (il sub.16 è dotato di una basculante, mentre il sub.17 di due) poste sul prospetto nord per consentire un comodo accesso alle autovetture (vedi Foto da 39 a 42 "*perizia fotografica*" – All. F).

L'immobile è munito di impianto idrico, di impianto elettrico, citofonico, TV (con antenna centralizzata), riscaldamento-ACS (combinato).

Gli impianti per la climatizzazione sono predisposti ma non risulta ancora installata la centrale termica di controllo (dunque sono ad oggi da considerarsi assenti ai fini di produzione di calore e/o frigorifere).

Le pareti sono tinteggiate con idropittura e i pavimenti opportunamente piastrellati con mattonelle di ceramica effetto parquet (per l'appartamento) e in ceramica per i box auto. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in marmo fino a circa 1,7mt.

6.4 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene in oggetto può definirsi di livello medio se rapportato alla destinazione d'uso ed al taglio medio-grande dell'appartamento e pertinenze. L'esterno dell'immobile (appartamento) si trova in buono stato conservativo e non necessita nel breve termine di alcuna opera di risanamento/ripristino al piano 4°, mentre gli esterni (incluso gli infissi in legno) al piano 5° sottotetto, essendo maggiormente esposti agli agenti atmosferici, presentano invece dei parziali ammaloramenti ed andrebbero manutenzionati. L'impianto di climatizzazione/raffrescamento non è mai stato ultimato.

L'immobile oggetto di stima dispone su area condominiale di un posto auto assegnato, individuato in planimetria generale con il numero "10". L'aerazione dei vani, per come è evincibile dalle planimetrie allegate, è idonea alla destinazione d'uso dell'immobile e viene garantito il rapporto aeroilluminante mediante luminosità naturale. Lo stato di conservazione e manutenzione del cespite è complessivamente buono/discreto.

6.5 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in via Comunale San Corrado ovvero in una traversa di via Pietro Castelli (contrada Gravitelli), di interesse naturalistico (la parte subito a confine non antropizzata) ma di non spiccato interesse architettonico e commerciale. La zona definibile come “semicentrale” è oggi parecchio urbanizzata e dotata di tutti i servizi. E’ posta in prossimità del culmine della sede stradale collegante la cortina del porto di Messina col vallone Gravitelli e il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato è sostanzialmente uno dei complessi edilizi più prossimi all’autostrada A20 Messina-Palermo e dunque più soggetti agli effetti negativi derivanti da detta vicinanza (inquinamento acustico).

Detta zona è fornita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è densamente abitata ed è servita dai mezzi pubblici (solo bus). I residenti del complesso edilizio San Corrado non riscontrano particolari difficoltà nel parcheggiare l’auto anche se non sono presenti dei parcheggi liberi per gli ospiti. Il terreno originario residuo dalla costruzione del complesso edilizio è stato catastalmente trasformato in B.C.N.C. (bene comune non censibile) in quanto utilizzato per viabilità interna e per cortile, e in parte a “pertinenze esclusive di ornamento” e precisamente in posti auto tutti dedicati e vincolati agli appartamenti giusto quanto definito in sede di progetto. Nelle aree condominiali non sono presenti elementi architettonici ornamentali/decorativi.

6.6 GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ

Di norma la collocazione sul mercato immobiliare di compravendita di beni ubicati nella stessa zona dell’immobile in oggetto, di taglio medio/grande e di analoghe caratteristiche costruttive, avviene in tempi lunghi e si rivolge esclusivamente ad uso civile abitazione.

Si sottolinea ancora una volta che gli immobili oggetto di perizia ricadono nel Comune di Messina in via Comunale San Corrado ovvero in una traversa di via Pietro Castelli (contrada Gravitelli), di interesse naturalistico ma di non spiccato interesse architettonico e commerciale. La zona definibile come “semicentrale” è oggi parecchio urbanizzata e dotata di tutti i servizi. E’ posta in prossimità del culmine della sede stradale collegante la cortina del porto di Messina col vallone Gravitelli e il complesso edilizio di cui fa parte il compendio pignorato è sostanzialmente uno dei complessi edilizi più prossimi all’autostrada A20 Messina-Palermo e dunque più soggetti agli effetti negativi derivanti da detta vicinanza (inquinamento acustico).

L’intero complesso immobiliare, per quanto posto ad una quota pari a circa 90mt s.l.m., rispetto al centro urbano di Messina non gode di una vista panoramica di particolare pregio: dalle pareti rivolte a Ovest e a Nord si ha la vista del tracciato autostradale e dei monti Peloritani, di contro a Sud si può godere di una seppur ristretta visione dello Stretto di Messina e dell’Appennino calabrese.

In definitiva considerato che il grado di conservazione del bene in oggetto nel suo complesso appare buono/discreto, tenuto conto dei limiti di zona e sopra riportati, tenuto conto della collocazione, si ritiene che il grado di **commercIALIZZABILITÀ** possa comunque definirsi complessivamente **sufficiente**.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. CRITERIO DI STIMA

L’aspetto economico adottato nella stima in oggetto è quello del più probabile *valore di mercato* (commerciale), che rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie “allo stato attuale”, cioè riferendosi all’anno 2024.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto si è seguito il procedimento di *stima sintetico-comparativo*, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Adottando come parametro tecnico il m² (metro quadro) di superficie coperta, si è valutato l'immobile assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella zona, ovvero in €/m² (per unità di superficie coperta).

Sulla base di un valore orientativo, desunto da indagini sul mercato immobiliare di compravendita effettuate dal C.T.U., si è proceduto mediante opportuni aggiustamenti dipendenti dallo stato di conservazione e manutenzione, dalle qualità delle rifiniture, dalla vetustà, ecc, al fine di pervenire al valore commerciale (cioè il più probabile valore attribuibile da ordinari compratori) del cespite in oggetto.

7.2 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che nella stessa zona in cui ricade il bene in oggetto per appartamenti di medesima tipologia e dalle analoghe rifiniture, il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta oscilla attorno a prezzi compresi tra €/m² 1.000,00 e €/m² 1.500,00. I valori dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate oscillano invece fra prezzi compresi tra €/m² 1000,00 e €/m² 1350,00 per la tipologia costruttiva come quella in esame (abitazione civile), e fra prezzi compresi tra €/m² 510,00 e €/m² 750,00 per i box e autorimesse (vedi All.M Banca dati Agenzia Entrate). In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto (precedentemente elencate), del contesto, del discreto stato di conservazione e del taglio *medio-grande* dell'immobile in oggetto e tenuto inoltre conto della ubicazione semi-centrale e dei vincoli discendenti dall'essere compreso in zona soggetta a tutela paesaggistica ed a tutela acustica per la posizione frontistante tratto in ambito urbano di tracciato autostradale ed in definitiva del sufficiente livello di commerciabilità, si ritiene congruo applicare un prezzo pari a: **€/m² 1.000,00** di superficie relativa alla superficie coperta catastalmente individuata come abitazione ed **€/m² 550,00** di superficie relativa alla superficie coperta catastalmente individuata come autorimessa/box auto. Il valore del sottotetto considerabile ad oggi come "non abitabile" è da stimarsi nella misura del 50% del prezzo della superficie avente altezza superiore ad 1,5mt, dunque **€/m² 500,00**.

7.2.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzie immobiliari operanti sul territorio e banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate).

7.3 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie [m ²]	Valore intero	Valore diritto
P.4° sub.24 (categ.cat. A/2)	119	€ 119.000,00	€ 119.000,00
P.5° sub.24 (categ.cat. A/2)	150	€ 75.000,00	€ 75.000,00
P.T sub.16 (categ.cat. C/6)	66	€ 36.300,00	€ 36.300,00
P.T sub.17 (categ.cat. C/6)	92	€ 50.600,00	€ 50.600,00
		Sub-Tot.	€ 280.900,00

A questo valore aggiungiamo:

- Aliquota dovuta ai balconi (verande, terrazzini); per esse si applica un coefficiente di differenziazione che si assume pari a 0,25, ottenendo:
1000,00 €/mq x (63,5)mq x 0,25 = € 15.875,00;
- Aliquota dovuta al posto auto esterno; per esse si applica un coefficiente di differenziazione che si assume pari a 0,25, ottenendo:
1000,00 €/mq x (12)mq x 0,25 = € 3.000,00;

Immobile	Superficie [m ²]	Valore intero	Valore diritto
Verande/balconi	63,5	€ 15.875,00	€ 15.875,00
Posto auto scoperto	12	€ 3.000,00	€ 3.000,00

Tot. stimato: €299.775,00

7.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 10% per vetustà e stato di conservazione dell'immobile	€ 29.977,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: sull'immobile non grava <i>diritto di abitazione</i>	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di completamento del fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto:	€0,00

7.5 PREZZO DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 269.797,50
che può approssimarsi a:	€ 269.800,00

TOT. PREZZO IMMOBILE € 269.800,00

8. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

Il G.E. dispone che il sottoscritto C.T.U. :

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Le parti sono state regolarmente avviate tramite pec (si veda Allegato B).

2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

I beni oggetto di perizia sono stati chiaramente identificati al punto 3 (pag.4) della perizia.

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

La proprietà (attuale e precedente) è stata indicata al punto 5 (pag.7) della perizia.

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

Vincoli ed oneri giuridici sono riportati al punto 4 (pag.6) della perizia.

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Le planimetrie catastali sono state dal sottoscritto prodotte e riportate in perizia (si veda Allegato G).

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non è necessario sopperirsi ad alcuna omissione fiscalmente rilevante.

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché

valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

Lo stato di possesso degli immobili è riportato al punto 3.2 (pag.6) della perizia.

8. provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

*Dal "bilancio preventivo condominiale 2024" del Condominio "San Corrado Residence" c.f. il saldo relativo a carico di
..... risulta pari ad €..... Non risultano altre formalità / vincoli.*

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

*Dal "bilancio preventivo condominiale 2024" del Condominio "San Corrado Residence" c.f. il saldo relativo a carico di
..... risulta pari ad €.....*

- 10.verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

*Le spese condominiali annuali per gli immobili di proprietà
ammontano ad €546,06*8 = €4368,48.*

- 11.verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

La destinazione d'uso degli immobili oggetto di perizia è "residenziale".

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità;

La destinazione urbanistica è "B4b" destinazione d'uso degli immobili (si veda Allegato L).

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

L'intera struttura costituente il condominio è di recente edificazione (anno 2010 giusta Concessione Edilizia n.3881/7 prot.139/2008 del 26.11.2008 e successiva c.e. ottenuta a seguito richiesta di variante del 3.12.2009 prot. 1/6722)

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono presenti abusi e/o difformità così per come riportato al punto 4.3 (pag.7) della perizia.

- 15.verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene non è gravato da censo.

- 16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione

attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "*Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici*"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

Per il bene oggetto di perizia identificato come abitazione (sub.24) è stata dal sottoscritto redatta A.P.E. regolarmente registrata al seguente identificativo: Id. 20250115-083048-22706. La classe energetica dell'immobile dal calcolo è risultata essere C, con $EP_{gl}=96,03 \text{ kWh/m}^2$. (vedi Allegato I).

17. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato *in parte qua* dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

Per i beni identificati ai sub. 16 e sub. 17 (garage/box auto) non è necessario redigere A.P.E. in quanto per categoria esenti dall'obbligo di dotazione di A.P.E.

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

I beni oggetto di perizia sono regolarmente censiti al N.C.E.U.

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

Non sono presenti variazioni colturali o cambi d'uso ne alcuna difformità.

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito)

La stima è stata regolarmente effettuata per i tre subalterni costituenti nel loro complesso il bene oggetto di perizia.

21.nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

Il bene oggetto di perizia per come chiarito in perizia, è costituito da un appartamento su due elevazioni (non divisibile) e due box auto/garage, tutti attualmente intestati ad unico proprietario (il debitore esecutato) e facilmente divisibili (i box auto/garage sono già identificati ciascuno con subalterno differente rispetto a quello che identifica l'abitazione), e nel corpo della perizia è già indicato il valore di ciascuno di detti box auto/garage (vedi punto 7.2, pag 11).

22.evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

L'appartamento individuato al sub.24 ha un valore locativo pari a circa €700 a cui deve essere aggiunto un valore locativo pari a circa €600 per il sottotetto.

I box auto/garage hanno un valore locativo rispettivamente pari a circa 100€/mese per il sub.16 ed €150/mese per il sub.17.

23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

Il bene oggetto di perizia per come chiarito in perizia, è costituito da un appartamento su due elevazioni (non divisibile) e due box auto/garage, tutti attualmente intestati ad unico proprietario (il debitore esecutato) e facilmente divisibili (i box auto/garage sono già identificati ciascuno con subalterno differente rispetto a quello che identifica l'abitazione), e nel corpo della perizia è già indicato il valore di ciascuno di detti box auto/garage (vedi punto 7.2, pag 11).

24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;

*Il debitore esecutato è nata a il
C.F., (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) dal 21.07.2011 ad oggi.*

Non risulta agli atti nessun altro proprietario.

25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Ad oggi il sottoscritto non ha acquisito copia dell'estratto di matrimonio in quanto il bene in oggetto risulta di (proprietà del debitore esecutato per 1/1 in regime di separazione dei beni) dal 21.07.2011 ad oggi.

26. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Il bene in oggetto è occupato unicamente dal debitore esecutato e famiglia

27.verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28.proveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

Essendo di proprietà personale (non societario) l'immobile è soggetto alla sola imposta di registro.

29.formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

31.proveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E..

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver bene e fedelmente espletato l'incarico conferito.
Il C.T.U. ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento
dovesse palesarsi.

Messina, 20 Gennaio 2025

il C.T.U.
Dott. Ing. David Germanò



The image shows a handwritten signature in purple ink, which appears to be 'David Germanò', written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Dott. Ing. DAVID GERMANÒ' around the top inner edge, 'Perito' in the center, 'Messina' below it, and 'Matric. 2007' at the bottom. The word 'MESSINA' is also written along the bottom outer edge of the stamp.