

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 108/2025

Perizia C.T.U.

PARTE RICORRENTE	CONTROPARTE (Debitore)
OMISSIS	OMISSIS

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n 108/2025
R.G.Es.Imm. Tribunale di Messina

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa D'Angelo Maria Carmela

C.T.U.: Ing. Francesco Triolo

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

- Immobile sito in Messina (ME) Largo Borsellino – via Santo Bordonaro, Messina (ME) e censito in catasto al Foglio 122 Particella 2357 Sub. 33

INCARICO - TEMPI DI CONSEGNA - PROROGHE

- In data 22/07/2025 veniva nominato l'Ing. Francesco Triolo come CTU
- In data 28/07/2025 veniva prestato giuramento da parte del Consulente.
- Consegna consulenza il 03/10/2025 (30 giorni prima dell'Udienza fissata il 03/11/2025).



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Francesco Triolo nato a Messina il 19/08/1970 (C.F. TRLFNC70M19F158S) iscritta all'Ordine degli ingegneri di Messina con il n.2003 in data 22/07/2025 veniva nominato per redigere la presenta Consulenza e per rispondere compiutamente ai quesiti posti e che si elencano a seguire (per facilità di lettura in rosso vengono riportate le domande del Giudice e in neretto le risposte).

1. provveda ad avvisare, percorso 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.

Giorno 26 Settembre 2025 alle ore 14:30, previo accordo si effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto del suddetto provvedimento.

Alla presenza del debitore Sig. OMISSIS e del suo legale Avv. OMISSIS si eseguivano rilievi e si scattavano foto.

Veniva redatto apposito verbale (Allegato 1).

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.

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile sito in Messina (ME) in via Santo Bordonaro e risulta censito in catasto al Foglio 122 Particella 2357 Sub. 33, cat.A/2, classe 10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 58mq (dati che corrispondono nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione).

Si allega visura catastale storica dell'immobile (Allegato 2).

L'unità immobiliare confina a Nord con il sub.5, ad Est con il Sub. 3 e la scala condominiale, a Sud e ad Ovest prospetta sul cortile condominiale.

L'immobile nella sua totalità è a sei elevazioni f.t.



L'appartamento risulta composto da un piccolo ingresso/disimpegno, un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno disimpegnate da un corridoio.

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare alcune differenze tra l'ultima planimetria in atti ed il reale stato dei luoghi. Per maggiore chiarezza si riportano di seguito le due planimetrie.

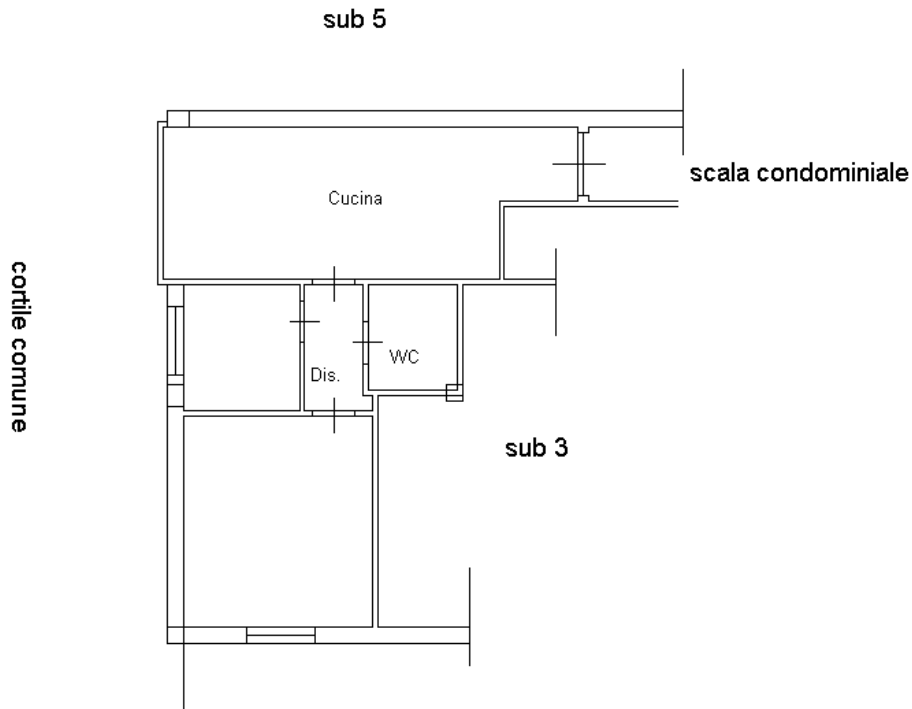


Figura 1 - Ultima planimetria catastale in atti

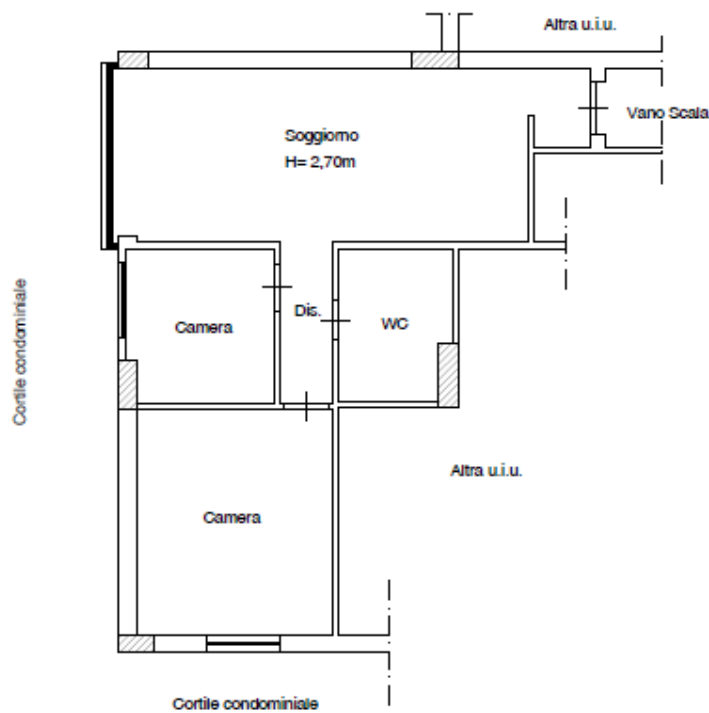


Figura 2 - Rilievo stato di fatto



Oggetto di esecuzione è anche il locale cantina posto al primo piano sottostrada ed aggraffato all'appartamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituita da una struttura portante a telaio con travi e pilastri in c.a.. Le fondazioni sono anch'esse in c.a. I solai di interpiano e di copertura sono del tipo in latero cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera.

Gli infissi interni sono del tipo a battente in legno.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, ed il rivestimento dei bagni e cucina è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico e a "Norma" del tipo sottotraccia con tensione 220V
- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale.
- L'impianto citofonico risulta presente.

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 3 e 4).

3. **verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita 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, antecedente 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.**

L'immobile in oggetto risulta in proprietà al Sig. OMISSIS, quale terzo esecutato e figlio del debitore OMISSIS. A questo è pervenuto per donazione da potere di OMISSIS con atto del 13 Agosto 2020 repertorio 29935/9800 e trascritto il 14 Agosto 2020 al N.185551 R.G. e 13671 R.P.



Al Sig. OMISSIS era pervenuto da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Messina, giusto atto di vendita del 25 Settembre 2015 trascritto il 20 Ottobre 2015 ai nn. 26268/19312.

All'AICP era pervenuto da potere del Comune di Messina da atto di cessione in Notaio OMISSIS del 15 Novembre 2006 giusto atto di cessione del 14 Novembre 2005.

Al Comune di Messina era pervenuto l'intera proprietà dell'area censita al foglio di mappa 122 particella 2357 su cui è stato edificato anche l'immobile pignorato – in parte - da potere di OMISSIS, giusto atto di cessione di terreno in sostituzione di espropriazione per pubblica utilità con atto del Notaio OMISSIS del 22 Settembre 1981 – in parte – da potere di OMISSIS giusto atto di cessione di terreno in sostituzione di espropriazione per pubblica utilità con atto del Notaio OMISSIS del 21 luglio 1981 – in parte – da potere di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, giusto atto di cessione di terreno in sostituzione di espropriazione per pubblica utilità con atto del Notaio OMISSIS del 21 luglio 1981.

Si allegano Atto di compravendita del 25 Settembre 2015 ed Atto di donazione del 13 Agosto 2020 (Allegato 5 e 6).

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.

In atti è presente (prodotta dal creditore) la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c. e che viene comunque allegata (Allegato 7).

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

Nell'allegato 8 viene prodotta la planimetria catastale in atti dell'immobile.



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

L'immobile risulta in piena proprietà del Sig. OMISSIS (terzo esecutato e figlio del debitore OMISSIS).

Non risultano omesse denunce di successione per il bene in oggetto.

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.

L'immobile allo stato attuale non risulta essere locato a terzi.

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.

L'intera particella di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sottoposta a vincolo paesaggistico e più nel dettaglio rientra nella fascia di rispetto dei 150m dalle "Aree Fiume" ai sensi dell'art.142, lett. C del D.Lgs 42/04.



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.

Per l'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, relativo all'unità sita in Messina (ME), via Santo Bordonaro, piano T, in catasto fg. 122 part.2357 sub.33, come riferito, tramite comunicazione ufficiale a mezzo PEC in data 30/09/2025, dall'amministratore del Condominio Avv. OMISSIS:

- non risultano debiti relativamente alle quote ordinarie gravanti sull'appartamento;
- con riferimento ai consumi idrici il quantum dovuto non è al momento indicabile, atteso che era stata proposta da AMAM la sottoscrizione di una transazione con il pagamento della quota di debito pari ad € 301,07 e la successiva installazione dei contatori individuali, ma per questioni burocratiche relative agli appartamenti di proprietà dello IACP al momento la trattativa risulta sospesa;
- con riferimento al 2025 l'esecutato nulla ha pagato e la quota da lui dovuta ammonta ad € 15 mensili;
- non vi sono liti pendenti.

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.

Si ritiene che la risposta contenuta al quesito 9 sia esaustiva pure per il punto 10.

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.

Essendo il bene oggetto del procedimento un fabbricato non risulta necessario allegare il Certificato di destinazione urbanistica.

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.

Essendo il bene oggetto del procedimento un fabbricato non risulta necessario allegare il Certificato di destinazione urbanistica.

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'immobile oggetto di esecuzione fa parte del complesso di palazzine edificati dell'I.A.C.P. in virtù delle Licenze edilizie n.4661 del 07/04/1978, n.4745/4661/bis del 05/06/1978, n.6144/4661/ter del 30/01/1980.

In data 08/10/1982 fù rilasciata l'agibilità n.10334.

A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Messina è stato possibile riscontrare delle difformità all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione.

Confrontando la planimetria di primo impianto del 1986 (Allegato 9) e l'ultima planimetria in atti al Catasto del 2014 (di seguito riportate) è possibile verificare che il balcone esistente è stato chiuso con una struttura precaria e la parete di tamponamento esterna è stata abbattuta, determinando così un aumento di volumetria.

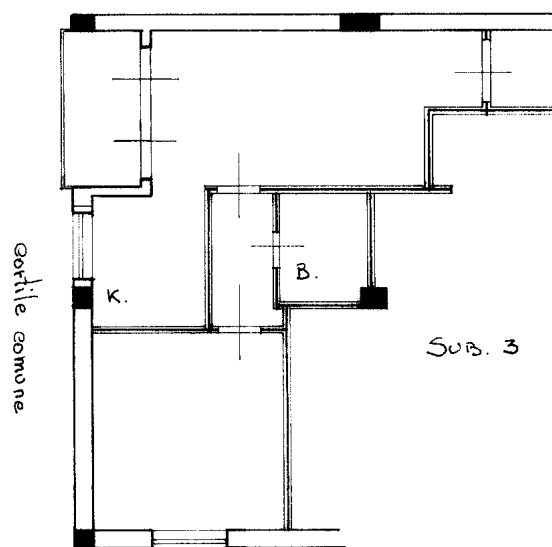


Figura 3 - Planimetria di primo impianto



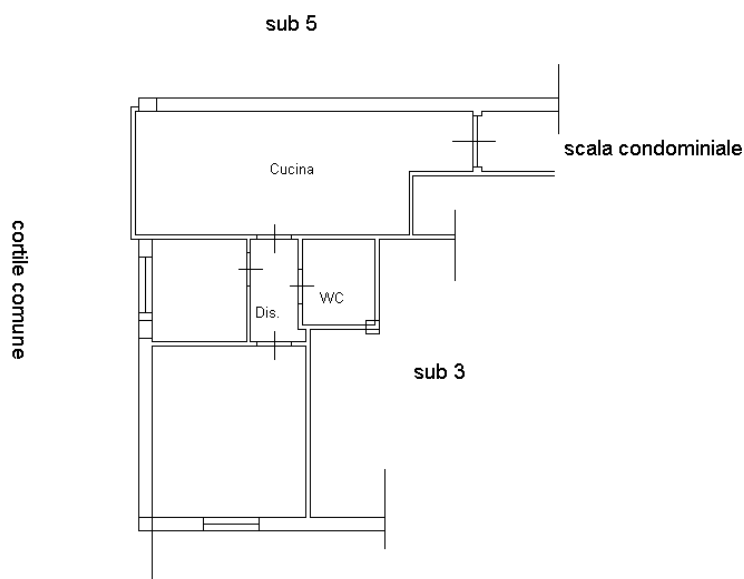


Figura 4 - Ultima planimetria in atti

In data 28/03/2014 fù presentato al Comune di Messina un art.9 L.R.37/85 per alcune variazioni interne oltre che per la chiusura del balcone esistente.

La pratica con numero di protocollo 83156 e presentata a nome di OMISSIS, in qualità di assegnatario dell'unità immobiliare veniva esitata in data 17/04/2014 con provvedimento finale di DINIEGO.

Nonostante la “bocciatura”, in data 28/04/2014 al Catasto fù presenta (e approvata) una variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (Pratica n. ME0184637) propedeutica all'acquisto dell'unità immobiliare da parte del Sig. OMISSIS.

Il 25/09/2015 risulta effettuato il passaggio di proprietà a favore dell'esecutato.

Nello stesso veniva data possibilità al Sig. OMISSIS di sanare eventuali abusi.

Si riporta quanto citato all'art.8: *“la parte acquirente potrà presentare eventuali domande di sanatoria entro centoventi giorni dalla data del presente atto a norma del comma 59 dell'art.2 della legge 23 dicembre 1996 n.662, così come anche il disposto comma 2 dell'art.7 della legge 30 aprile 1999 n.136”*.

In realtà, non fù mai stata presenta alcuna domanda di sanatoria per regolarizzare l'aumento di cubatura.

Oggi, anche in considerazione che l'immobile si trova in “zona di Soprintendenza” non è possibile “condonare” abusi che prevedono un aumento di volumetria paesaggistica e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto originale.



In merito alle altre difformità (diversa distribuzione degli spazi interni), le stesse, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento.

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.

Come già esposto al punto precedente, in riferimento alle difformità accertate in sede di sopralluogo, tra il progetto autorizzato e lo stato dei luoghi, andrà presentata una pratica urbanistica in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento.

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 pignorato non è 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”.

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;

L'immobile necessita di Attestato di Prestazione Energetica, che viene prodotta nell'Allegato 10.

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.

L'immobile oggetto di procedimento non rientra nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n. 192/2005. Si allega attestazione di prestazione energetica (Allegato 10).

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).

L'appartamento risulta censito in catasto al foglio 122 part.2357 sub.33.

L'ultima catastazione in atti è stata presenta in data 28/04/2014 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.



La catastazione in atti però non è stata accompagnata da nessun regolare titolo abilitativo.

Sarà dunque necessario in seguito alla vendita procedere alla presentazione di una pratica per sanare le piccole difformità e quindi procedere ad una nuova catastazione.

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).

L'Immobile in oggetto è escluso da tale fattispecie

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).

Lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo Diretto, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del valore di mercato:

- I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni civili in quella zona variano tra 740,00 €/m² e 1185,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona D5, zona Periferica - Bordonaro, Cumia – C.da S. Giovanello – Baglio – Larderia Sup. – Zafferia Sup. - Mili per il secondo



semestre dell'anno 2024 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia tra 620,00 €/m² e 930,00 €/m² riferiti alla superficie lorda.

In relazione ai valori di mercato sopra esposti si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi minimi al mq sopra esposti pari a **868,75 €/m²**.

Dall'analisi dei suddetti valori dell'area in oggetto, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando dei coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona cittadina in questione, delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alle Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, alle norme UNI EN 10750 e UNI EN 15773 e al D.P.R. 138/98.

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito sull'attuale stato di fatto ma contemplando il ripristino delle parti abusive.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

- Superfici principali

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 54,70 m²

- Superfici secondarie

Riferite alle superfici di vani balconi e accessori a indiretto servizio e non comunicanti con gli stessi, che sono pari:

a) Superficie balcone: $5,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 1,50 \text{ m}^2$

b) Superficie locale cantina: $7,20 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1,80 \text{ m}^2$

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di $54,70 \text{ m}^2 + 1,50 \text{ m}^2 + 1,80 \text{ m}^2 = 58,00 \text{ m}^2$



Adeguamenti e correzioni di stima:

a seguito delle indagini effettuate si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Coefficiente merito piano*: 0,80 (piano terra senza giardino)
- *Coefficiente merito stato conservazione*: 1,00 (buono stato)
- *Coefficiente merito luminosità*: 1,05 (luminoso)
- *Coefficiente merito esposizione e vista*: 1,00 (mista)
- *Coefficiente merito età edificio*: 0,90 (edificio con età oltre i 40 anni in stato normale)
- *Coefficiente merito riscaldamento*: 0,95 (assente)

Moltiplicando tra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile che è pari a 0,72.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 868,75 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$868,75\text{€/m}^2 \times 0,72 = 625,50 \text{ €/m}^2 \text{ arrotondato a } \mathbf{625,00 \text{ €/m}^2}$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile: $58,00 \text{ m}^2 \times 625,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 36.250,00$.

A questo valore devono essere sottratte le spese per la sanabilità dell'opera pari a € 2.600,00 comprensivi di oneri tecnici oltre che le spese per il ripristino della parete abbattuta, che può essere forfettariamente posta pari a € 1.500,00.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 36.250,00 - \text{€ } 4.100,00 = \mathbf{\text{€ } 32.150,00}$$

(diconsi euro trentaduemilacentocinquanta/00), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

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.

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà del Sig. OMISSIS (terzo esecutato e figlio dell'esecutato OMISSIS).

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.

I beni di cui al compendio pignorato si riferiscono ad un immobile sito in Messina, via Santo Bordonaro.

L'immobile risulta stato edificato intono al 1980. Nella sua totalità il fabbricato è a sei elevazioni f.t.

Catastalmente è individuato al Foglio 122 Particella 2357 Sub. 33, cat.A/2, classe 10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 58mq.

Trattasi di appartamento posto in una zona periferica di Messina. L'immobile risulta in buone condizioni, necessita solo di pochi lavori di manutenzione ordinaria.

Le dotazioni e gli impianti tecnologici appaiono completi, così lo stato di conservazione degli gli infissi e dei serramenti esterni.

- Caratteristiche zona: periferica con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (buona), campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buona), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, il principale centro limitrofo è Messina, facilmente raggiungibile grazie al vicino svincolo autostradale di Messina Gazzi i centri di Taormina, Giardini, Milazzo, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (4,4), autostrada (0,5), autobus (2,0).



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..

L'immobile risulta vendibile allo stato attuale come unico lotto.

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

Il codice fiscale del Sig. OMISSIS risulta in atti ed è: OMISSIS.

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.

Il Sig. OMISSIS, debitore esecutato oggetto del procedimento, risulta in stato libero per divorzio da OMISSIS il 08/09/2018 così come riportato nel Certificato anagrafico di Stato Civile che si allega (Allegato 11).

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.

L'immobile allo stato attuale risulta di proprietà di OMISSIS, quale terzo esecutato e figlio dell'esecutato. Non risulta essere locato a terzi.

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).

Non si sono accertate pendenze e altre cause sull'immobile.

28 provveda 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 il proprietario un privato, la vendita è assoggettata all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di € 50,00 ciascuna.



CONCLUSIONI

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile sito in Messina (ME) in via Santo Bordonaro e risulta censito in catasto al Foglio 122 Particella 2357 Sub. 33, cat.A/2, classe 10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 58mq.

L'appartamento, situato a piano terra dello stabile, risulta composto da un piccolo ingresso/disimpegno, un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno disimpegnate da un corridoio.

Oggetto di esecuzione è anche il locale cantina posto al primo piano sottostrada ed aggraffato all'appartamento.

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del complesso di palazzine edificati dell'I.A.C.P. in virtù delle Licenze edilizie n.4661 del 07/04/1978, n.4745/4661/bis del 05/06/1978, n.6144/4661/ter del 30/01/1980.

In data 08/10/1982 fù rilasciata l'agibilità n.10334.

A seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Messina è stato possibile riscontrare delle difformità all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione.

Confrontando la planimetria di primo impianto del 1986 e l'ultima planimetria in atti al Catasto del 2014 è possibile verificare che il balcone esistente è stato chiuso con una struttura precaria e la parete di tamponamento esterna è stata abbattuta, determinando così un aumento di volumetria.

Oggi, anche in considerazione che l'immobile si trova in "zona di Soprintendenza" non è possibile "condonare" abusi che prevedono un aumento di volumetria paesaggistica e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto originale.

In merito alle altre difformità (diversa distribuzione degli spazi interni), le stesse, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.600,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione ed € 600,00 per l'accatastamento.



Alle spese già quantificate per la regolarizzazione dell'immobile va sommato il costo per la demolizione ed il ripristino delle parti abusive (parete di tamponamento esterna), che può essere forfettariamente posta pari a € 1.500,00.

Si è proceduto alla presentazione dell'Attestato di prestazione energetico, in quanto il Certificato precedente risultava non più in corso di validità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. La superficie del balcone e della cantina è stata opportunamente ridotta con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastrutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 625,00/ mq per l'abitazione.

Immobile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 58,00	€ 36.250,00

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: **€ 4.822.50**

- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **Non ricorre**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e ripristino dello stato dei luoghi: **€ 4.100,00**



- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico **Nessuna**

dell'acquirente:

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 27.327,50

La presente Consulenza viene integrata da

- Allegato 1 = Verbale di sopralluogo
- Allegato 2 = Visura storica per immobile
- Allegato 3 = Documentazione fotografica
- Allegato 4 = Planimetria Rilievo Stato di fatto
- Allegato 5 = Atto di compravendita 2015
- Allegato 6 = Atto di donazione 2020
- Allegato 7 = Relazione notarile
- Allegato 8 = Planimetria catastale
- Allegato 9 = Planimetria catastale di primo impianto
- Allegato 10 = Attestato di prestazione energetico
- Allegato 10 = Certificato di Stato civile

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidato

Messina, 03/10/2025

Il CTU

Ing. Francesco Triolo

