

TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROC. N.
95_2025 R.G.ES.IMM. - FINO 2 SECURITISATION SRL -**

IL G.E.: DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

C.T.U.: ING. GAETANO LO PRESTI

Indice:

- Premessa e mandato pag. 1
- Attività del C.T.U. pag. 9
- Descrizione dei luoghi pag. 10
- Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.
(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative
all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risul-
tanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) pag. 10
- Regolarità urbanistica del bene pag. 14
- Valutazione del bene pag. 16
- Elenco allegati e allegati pag. 18

Premessa e mandato

**Il G.E. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con provvedimento del
22.07.2027, (all.to n. 1), ha nominato il sottoscritto ing. Gaetano Lo Presti**

come C.T.U. come esperto per la valutazione di stima del compendio pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 95_2025 R.G.ES.IMM. - FINO 2 SECURITISATION SRL –

.col seguente mandato:

Il Giudice dell'esecuzione

attribuisce all'esperto stimatore il seguente incarico:

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;

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;

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, 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;

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;

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

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

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 giudiziari 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 giudiziari 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 allegli tutti i documenti rinvenuti;

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;

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;

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;

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;

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;

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.

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;

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;

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;

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;

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);

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);

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);

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;

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;

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.;

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

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;

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;

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. 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;

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. provveda 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..

* * * * *

Attività del C.T.U.

Avuta notificata l'ordinanza di incarico il sottoscritto prestato il giuramento di rito, esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico, ha fissato un sopralluogo per giorno 9.09.2025 a mezzo pec inviata al legale di parte esecutante e tramite lettere raccomandate R.R. indirizzate all'esecutato.

In data 29 luglio 2025, congiuntamente al custode giudiziario avv. Francesca Lo Prete, è stato effettuato un accesso ricognitorio per verificare lo stato dei luoghi; nel corso dello stesso è stata consegnata brevi manu la lettera con la quale è stata fissata la data di accesso per 9.09.2025.

In data 9 settembre 2025 il sottoscritto, si è recato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Sono stati presenti il custode giudiziario avv. Francesca Lo Prete, il geom- Alessio Gioè n.q. tecnico incaricato della redazione dell'A.P.E., l'avv.to Filippo Alessi nell'interesse degli esecutati e l'esecutato sig..

Data lettura del mandato ricevuto il sottoscritto ha ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione prendendo delle misure e scattando delle fotografie a riscontro (all.to n. 2) per come risulta dal verbale di sopralluogo (all.to n. 3).

* * * * *

Descrizione dei luoghi

L'immobile oggetto di accertamento è sito in Messina, via Ernesto Cianciolo n. 45, complesso Airon Park, is. F/4 e risulta al N.C.E.U. al foglio n. 122, part. 2368, sub. 95 ed è identificato nell'estratto del foglio di mappa (foto n. 1) e nella sovrapposizione dello stesso alla foto aerea (foto n. 2).

E' posizionato per come nell'elaborato planimetrico (all.to n. 4).

Alla palazzina in cui è posizionata l'immobile degli esecutati, si può accedere da due ingressi dotati di cancello pedonale e carrabile (foto n. 3 – 4 – 5).

L'immobile è al piano terra e l'accesso avviene dal portone condominiale (foto n. 6); dall'androne condominiale si accede all'immobile degli esecutati (foto n. 7 – 8).

La consistenza è quella di cui alla planimetria catastale (all.to n. 5).

La distribuzione interna è diversa in quanto la veranda risulta parzialmente chiusa ed in parte adibita a cucina mentre la cucina presente nella planimetria catastale risulta adibita a sala da pranzo per come nella planimetria (all.to n. 6).

Risulta composto da un dall'ingresso (foto n. 9), dal corridoio disimpegno (foto n. 10 – 11); dal bagno (foto n. 12 – 13) due stanze da letto (foto n. 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18); dalla sala da pranzo (foto n. 19 – 20 – 21) e da una veranda risulta parzialmente chiusa ed in parte adibita a cucina (foto n. 22 – 23 – 24).

* * * * *

**Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.
(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni
relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori**

alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

Agli atti di causa risulta la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, a firma del Notaio Dott. Notaio Nicolò Tiecco, datata 07.07.2025, riferita al bene pignorato oggetto del presente procedimento.

Il Notaio, in ordine al pignoramento trascritto il 24/06/2025 al n. 13247 di formalità, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, immobile Messina, Via Ernesto Cianciolo n° 45, in Foglio 122 particella 2368 sub 95; p. T, cat.A/2, classe 9, di vani 4, rendita di Euro 159,07, rappresenta che:

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paderni Giovanni, Notaio in Messina, del 16/06/2009 rep.72125/23516, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 13/07/2009 al n. 16459 di formalità; favore:

per i diritti di 1/2 di nuda proprietà,

per i diritti di 1/2 di nuda proprietà in regime di

separazione dei beni,

per i diritti di 1/2

di usufrutto in regime di comunione legale dei beni,

per i diritti di 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei

beni; contro: con sede in Messina per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Originariamente di proprietà di: _____ con sede in Messina per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuto l'originario terreno in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Calapaj Francesco Paolo del 02/08/1984, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina il 27/08/1984 al n. 19122 di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

per 1/2 di usufrutto,

per 1/2 di usufrutto,

per 1/2 di nuda proprietà,

per 1/2 di nuda proprietà, e che a tutto il 24/06/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca n. 1623 del 31/05/2018 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria

n.1284 del 06/06/1998, favore: CREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in

Messina, (domicilio ipotecario eletto: CERVED GROUP SPA VIA UNIONE EUROPEA S. DONATO M. PER DOBANK SPA VERONA) e contro:

per Euro 123.949,66 di cui Euro 61.974,83 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico Paderni Giovanni di Messina, in data 05/06/1998 rep.53459.

- Pignoramento Immobiliare n. 13247 del 24/06/2025 favore: FINO 2 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: AVVOCATO NICOLA ANDREOZZI VIA LENZI N. 5 MESSINA) e contro:

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Messina, in data 29/05/2025 rep.2320.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

Quanto sopra è riportato nelle visure catastali (all.to n. 7).

La distribuzione interna è diversa da quella di cui alla planimetria catastale redatta dal geom. Silvio Santino Biancuzzo in data 12.03.1996 (all.to n. 4). in quanto la veranda risulta parzialmente chiusa ed in parte adibita a cucina

mentre la cucina presente nella planimetria catastale risulta adibita a sala da pranzo per come nella planimetria (all.to n. 6).

Stante quanto sopra l'immobile oggetto di pignoramento non è regolare dal punto di vista catastale.

Per la sua regolarizzazione occorre presentare una pratica Docfa presso il N.C.E.U. o procedere alla rimessa in pristino demolendo gli abusi.

* * * * *

Regolarità urbanistica del bene

Per le opere abusive consistenti nella costruzione di una unità residenziale, con annesse verande e balconi, posta al piano terra, di un corpo di fabbrica esistente, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi L.724/94 dalla signora Bonanno Stefana, nata a Messina il 12/1 1/1947, cod. fisc. BNN SFT 47852 FI580, quale Amministratore unico della "SOCIETA ' EDITALIA s.r.l.", con sede in Messina, via Bergamo, isol. 47/A, assunta al protocollo con il n° 1938 del 01/03/ 1995 e successiva integrativa e correzione del 05/04/1996, prot. n° 474, dell'attuale Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina (all.to n. 7) e riguardano un immobile destinato a residenza, sito in via Ciancialo, piano di Lottizzazione Badia, villaggio Bordonaro e più precisamente: l'immobile è stato realizzato al piano terra del corpo di fabbrica "C" del lotto "F4", occupando una porzione di porticato, individuato con il numero di interno 2 e relative pertinenze, identificato catastalmente, nel foglio di mappa n° 122, dalla particella n° 2368, sub 95.

Nella perizia giurata a firma dell'arch. Giuseppe Maggio, datata 25.06.2009, (all.to n. 7), assevera, ai sensi e per gli effetti del comma 2, dell'art.17, della L.R. n°4/03, l'esistenza di tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria, (ivi compreso l'avvenuto pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori dovuti, salva diversa determinazione che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno), dalla signora Bonanno Stefana, nata a Messina il 12/11/1947, cod. fisc. BNN SFT 47S52 Fl580, nella qualità di Amministratore Unico della "SOCIETA ' EDITALIA s.r.l.", con sede in Messina, via Bergamo, isol. 47/A, fatti salvi i diritti dei terzi, per la costruzione di una unità residenziale, con annesse verande e balconi, posta al piano terra, di un corpo di fabbrica esistente, sito in Messina, via Ciancialo, e/da Badia, villaggio Bordonaro, individuato catastalmente al foglio di mappa n° 122, part. 2368, sub 95, per un volume edilizio di mc. 203,89, classificato nella "Tip.I", della Tabella di cui alla L.47/85, in conformità alla documentazione prodotta.

Per come specificato nel paragrafo nel paragrafo “Descrizione dei luoghi”

La consistenza è quella di cui alla planimetria catastale redatta dal geom. Silvio Santino Biancuzzo in data 12.03.1996 (all.to n. 4).

La distribuzione interna è diversa in quanto la veranda risulta parzialmente chiusa ed in parte adibita a cucina mentre la cucina presente nella planimetria catastale risulta adibita a sala da pranzo per come nella planimetria (all.to n. 5).

Stante quanto sopra l'immobile oggetto di pignoramento non è regolare dal punto di vista urbanistico.

Per la sua regolarizzazione occorre presentare un progetto in sanatoria o procedere alla rimessa in pristino demolendo gli abusi.

Valutazione del bene

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di accertamento il sottoscritto si è riferito alle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia del Territorio relative alle zone in cui ricadono i fabbricati oggetto di accertamento.

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia del Territorio, con riferimento all’Anno 2024 - Semestre II, risulta:

Provincia: Messina

Comune: Messina

Fascia/zona: Periferica/BORDONARO - CUMIA - C.DA S.GIOVANN.
- BAGLIO - LARDERIA SUP. - ZAFFERIA SUP – MILI

Codice di zona: D5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	1050	L	2,7	40	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	930	L	2,8	4,2	N

Nella tabella di cui sopra:

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere Maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N).

Considerate la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive e le condizioni all'atto del sopralluogo, risulta applicabile il prezzo al metro quadrato pari a € 850,00.

Il prezzo di cui sopra risulta compatibile con i prezzi risultanti da indagine eseguita presso i siti delle principali agenzie immobiliari operanti nel settore per immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento (all.to n. 9).

La superficie lorda è pari a mq. 67,50

La superficie del balcone è pari a mq. 23,00 e si considera al 30%

Risulta un importo pari a € 63.240,00 per come nella tabella sottostante.

superficie (mq)	proprietà de cuius	coeff.	balconi mq.	incidenza	coeff.	€/mq.	valore (€)
67,50	100%	1,00	23,00	30%	0,30	850,00	63.240,00

A detto importo occorre detrarre le spese per la redazione dello progetto in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica, per la presentazione in catasto della planimetria corrispondente allo stato dei luoghi e la redazione dell'APE quantificate in € 5.000,00.

Tisulta un importo pari a € 58.240,00

Il valore di cui sopra si riduce del 10% 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Risulta un importo pari a:

€ 58.240,00 x 0,90 = € 52.416,00

Quanto sopra in ottemperanza al mandato affidatomi.

Il C.T.U.

(ing. Gaetano Lo Presti)

ELENCO ALLEGATI E ALLEGATI

1. Ordinanza di incarico.
2. Documentazione fotografica.
3. Verbale di sopralluogo.
4. Elaborato planimetrico.
5. Planimetria catastale.
6. Planimetria.
7. Visura
8. Sanatoria - Perizia giurata.
9. Prezzi di vendita.