
TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI FORZATE

Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

PROCEDIMENTO N. 150/2022 R.G.E.

Promossa da: ***DATO OSCURATO***
mandataria ***DATO OSCURATO***
Contro: ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: architetto Daniela Amendola
Via Palermo n. 249 – 98121, Messina - Tel. 342 1933747
E-mail: daniela_amendola@pec.it
Iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Messina al n. 2150
Iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina al n. 1802

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

La proprietà immobiliare oggetto di perizia estimativa si colloca al piano primo di un edificio a 4 elevazioni fuori terra, facente parte di un complesso residenziale, costituito da n. 5 lotti, edificati da I.N.A. Casa – Case per lavoratori rione Giostra Messina – Istituto Autonomo Case Popolari – sulla base del Regio Decreto Legge 22.11.1937 n. 2105, sulle norme tecniche per le località colpite dai terremoti.

Il complesso residenziale si colloca in una zona ad alta densità di popolazione, caratterizzata da edilizia economica e popolare edificata nella prima metà degli anni 50 del secolo scorso.

La zona risulta molto bene inserita nel sistema viario cittadino, trovandosi a poche decine di metri da una delle arterie principali della città (viale Giostra).

Nelle immediate vicinanze del complesso residenziale, si trovano insediate strutture pubbliche di servizio (parrocchia con annesso oratorio, scuola materna, elementare e media, ecc.), supermercati e piccole attività commerciali (bar, pasticceria, tabacchi, panificio, macelleria, ecc.).

La zona risulta a traffico sostenuto e dista circa 2,6 Km dallo svincolo autostradale di Giostra, 2,1 Km dallo svincolo autostradale di Bocchetta, 1,2 Km dall'imbarcadero delle navi di collegamento con Villa San Giovanni "Caronte e Tourist", e circa 3,2 Km dalla stazione ferroviaria centrale e dalla stazione marittima FRI.

Il complesso residenziale è composto da n. 5 lotti, di cui n.2 con accesso principale dal viale Giostra, e n.3 con accesso dalla via San Riccardo. I lotti sono separati da corti interne destinate ad area a parcheggio.

I due lotti con accesso principale dal viale Giostra sono costituiti, rispettivamente, da n. 4 e n. 2 corpi di fabbrica. Presentano una vasta area centrale, all'interno della quale si trova un terzo edificio che nel progetto originario era destinato ad ospitare un asilo nido, mentre allo stato attuale se ne sconosce la destinazione d'uso.

I restanti tre lotti, invece, con accesso principale dalla via San Riccardo sono costituiti, ciascuno, da n. 4 corpi di fabbrica sfalsati tra loro.

L'immobile oggetto di perizia si colloca nel primo corpo di fabbrica del lotto posto a Nord- Est, ad angolo con la via Salita Tremonti, avente accesso dalla via San Riccardo. Tale via è raggiungibile percorrendo il viale Giostra in direzione est-ovest, e successivamente, la via Salita Tremonti o la Via San Filippo Neri, entrambe perpendicolari al suddetto viale.

L'accesso avviene per il tramite di due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che immettono in un'ampia area comune a due lotti: quello a Nord - Est, confinante con la via Salita Tremonti, ove appunto è collocato l'immobile in oggetto, e quello centrale. Tale area, in forte pendenza, a causa dell'andamento del terreno, risulta libera nella zona centrale, mentre a destra e sinistra è destinata a parcheggi a servizio delle singole unità abitative.

Come si evince dagli elaborati progettuali, nell'originaria planimetria di progetto il dislivello del terreno era stato organizzato in una

successione di piccoli terrazzamenti con aree a verde, mentre l'accesso ai vari fabbricati avveniva per il tramite di piccole rampe di scale, tutt'ora esistenti, situate a destra e a sinistra degli edifici stessi.

Allo stato attuale i terrazzamenti risultano parzialmente sostituiti da un'unica area adibita a spazio di manovra per i parcheggi posti a ridosso dei fabbricati. Restano invariate le quote di accesso ai singoli corpi di fabbrica, così come le originarie rampe di scale che consentono il superamento dei dislivelli esistenti tra un edificio e l'altro.

A **Appartamento** sito in MESSINA Via San Riccardo, piano primo della superficie commerciale di **73,32** mq e per la quota di 1/1 di proprietà.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda (comprensiva cioè dei muri interni per intero e di quelli di confine con altre ditte conteggiati per metà - come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto), pari a 73,67 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti, pari a 57,53 mq.

I balconi di pertinenza hanno una superficie, misurata sul filo esterno, pari a: 2,64 mq (balcone chiuso a vetri prospiciente la via Salita Tremonti), 4,20 mq (balcone prospiciente via Salita Tremonti e via San Riccardo), e 2,71 mq (balcone prospiciente la corte interna da cui si accede al fabbricato).

Si fa presente che le superfici sopra indicate, calcolate in seguito a restituzione di rilievo effettuato in fase di sopralluogo, sono

comprehensive anche dell'ampliamento abusivo avvenuto nel vano cucina inglobando, con opere murarie, una porzione del balcone che, inoltre, per la parte rimanente è stato chiuso con struttura precaria diventando un vano di servizio. Tale abuso, costituisce di fatto un aumento di volumetria in difformità al progetto originario e alla disciplina urbanistica attualmente in vigore e non risulta in alcun modo sanabile.

L'appartamento è posto al piano primo, e ha un'altezza interna pari a 300 cm.

▪ Identificazione catastale:

- Comune di MESSINA (ME).
- Foglio 101 Particella 253 Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 10, Consistenza 3,5 vani.
- Superficie catastale: Totale 74 mq; totale escluse le aree scoperte 70 mq.
- Rendita 86,76 Euro.
- Indirizzo Catastale: Via San Riccardo, piano 1.
- Intestato a:

Intestato a:

1. ***DATO OSCURATO*** (CF ***DATO OSCURATO***)
nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***
Diritto di proprietà per 1/2 ^(*)
2. ***DATO OSCURATO*** (CF ***DATO OSCURATO***)

nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***

Diritto di proprietà per 1/2 ^(*)

^(*) derivante da: Atto del 02/12/2008 Pubblico ufficiale ***DATO OSCURATO*** Sede ***DATO OSCURATO*** Repertorio n. 5908 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 32188.1/2008 Reparto PI di Messina in atti dal 04/12/2008.

▪ Coerenze:

- Nord-Ovest: corte interna da cui avviene l'accesso al fabbricato
- Sud-Ovest: via San Riccardo
- Sud-Est: via Salita Tremonti
- Nord-Est: vano scala e altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche di zona:

Il bene è ubicato in zona semi-centrale, in un'area a carattere residenziale, servita da attività commerciali di vario tipo e ben collegata con le aree limitrofe.

Il traffico nella zona è sostenuto e i parcheggi possono considerarsi sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi della zona:

Chiesa parrocchiale, area a verde attrezzato, e campetto (nel raggio di 150 m); scuola

dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado (a meno di 500 m); scuola secondaria di secondo grado (200 m).

Attività commerciali di vendita al dettaglio di vario tipo (tabaccheria, panificio, bar-pasticceria, abbigliamento, ferramenta ecc.), palestra.

- Collegamenti pubblici (km):
- Autobus - distanza dalla fermata più vicina pari a circa 200 m.
 - Imbarcadero delle navi di collegamento con Villa San Giovanni – distanza dall'immobile in oggetto, circa 1,2 Km
 - Ferrovia - distanza dalla stazione ferroviaria centrale e marittima: circa 3,20 Km.
 - Autostrada – svincolo di Giostra: distanza pari a circa 2,6 Km; svincolo di Bocchetta; distanza pari a circa 2,1 Km.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 04.08.2023, dopo un primo infruttuoso sopralluogo del 03.05.2023 (in cui nessuno si è presentato) e la successiva nomina di custode giudiziario resasi necessaria a causa dell'impossibilità di contattare e avvertire gli esecutari e, di conseguenza, di accedere all'immobile.

Una volta intervenuto il custode, in seguito ad un avviso affisso alla porta dell'immobile in cui si avvisava gli esecutati dell'avvio delle procedure per l'accesso forzato da parte delle autorità competenti, la signora ***DATO OSCURATO***, madre dell'esecutata ***DATO OSCURATO*** si metteva in contatto con il custode giudiziario, concordando la data del 04.08.2023 per l'accesso ai luoghi.

Alla data fissata la signora permetteva l'accesso all'unità immobiliare consegnando le chiavi dello stesso al custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione nn.48286/9385 del 04/12/2008**, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di ***DATO OSCURATO*** con sede in ***DATO OSCURATO*** in data 02/12/2008 rep. n.5909/3201 **a favore di** ***DATO OSCURATO*** sede ***DATO OSCURATO*** C.F.

DATO OSCURATO (domicilio ipotecario in ***DATO OSCURATO*** via ***DATO OSCURATO***) **contro** ***DATO OSCURATO*** nato il ***DATO OSCURATO*** in ***DATO OSCURATO*** C.F. ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, nata il ***DATO OSCURATO*** in ***DATO OSCURATO*** C.F. ***DATO OSCURATO***.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare** del 23/08/2022, rep. n. 2609/2022, trascritto in data il 07/10/2022 ai n.ri 27041/21682 **a favore di** ***DATO OSCURATO*** sede ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO*** (domicilio eletto presso av. ***DATO OSCURATO***, via ***DATO OSCURATO***) **contro** ***DATO OSCURATO*** nato il ***DATO OSCURATO*** in ***DATO OSCURATO*** C.F. ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, nata il ***DATO OSCURATO*** in ***DATO OSCURATO*** C.F. ***DATO OSCURATO***.

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

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
(anno 2023) € 294,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non

ancora scadute:	€00,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data del 30/10/2023:	€7.808,93
Millesimi condominiali:	
Tabella A - Proprietà generale:	92,000
Millesimi attributi per quanto concerne la suddivisione per le gestioni straordinarie:	
Tabella B - Intercondominio:	125,000
Tabella D – Lavori Triolo:	92,000
Tabella G. – Prec. Damino:	142,850
Tabella H. – Fondo cassa SA:	125,000
Tabella I. – Eliminazione Serbatoio :	250,000
Tabella M. – F. cassa Damino:	142,860
Tabella N. – Spese Legali :	142,860
Tabella O. – Energia Elettrica :	142,850
Tabella Q. – Fondo cassa DA	166,660
Tabella R. – Fondo cassa SE	92,000
Tabella S. – Spese anticip.	166,660

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 (dal 02/12/1982), in forza di Atto del 02/12/2008, Pubblico ufficiale ***DATO OSCURATO*** Sede ***DATO OSCURATO***. Repertorio n. 5908 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n.32188.1/2008 Reparto PI di Messina in atti dal 04/12/2008.
- ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 (dal 02/12/1982), in forza di Atto del 02/12/2008, Pubblico ufficiale ***DATO OSCURATO*** Sede ***DATO OSCURATO***. Repertorio n. 5908 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n.32188.1/2008 Reparto PI di Messina in atti dal 04/12/2008.

6.2 Precedenti proprietari:

- ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, (dal 07/12/2006 al 02/12/2008) in forza di Atto del 07/12/2006, Pubblico ufficiale ***DATO OSCURATO*** Sede ***DATO OSCURATO***. Repertorio n. 4495 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n.29777.1/2006 Reparto PI di Messina in atti dal 19/12/2006.
- ***DATO OSCURATO*** per la quota di 10/20 e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 10/20 (dal 20/05/1991 al 07/12/2006) in forza di Atto – COMPRAVENDITA ai rogiti del notaio ***DATO OSCURATO*** da ***DATO OSCURATO*** in data 20/05/1991 n. rep. 13750 e trascritto il 14/06/1991 ai n.ri 16629/13970
- ***DATO OSCURATO*** quale proprietario e ***DATO OSCURATO*** quale assegnatario.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a effettuare tutte quelle ricerche necessarie a verificare la conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile oggetto di esecuzione. A tal scopo:

- In data 07/04/2023 è stato effettuato un accesso agli atti presso il Catasto del Comune di Messina, estraendo copia dell'estratto di mappa, della visura storica e delle planimetria catastale.
- In data 08/06/2023 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti all'ufficio del Genio Civile di Messina (Prot. 81801 del 12.06.2023).
- In data 14/07/2023 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti al Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina (Istanza Prot 195086-2023).

Dalle ricerche effettuate presso il Genio Civile e il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina (Me) si è avuto il riscontro riportato nel paragrafo a seguire (pratiche Edilizie).

7.1 Pratiche Edilizie:

- Progetto di costruzione di un gruppo di case per lavoratori da erigersi in Messina (Rione Giostra ex Fondo Basile) per la gestione INA CASA, tramite l'Istituto Autonomo Case Popolari ente appaltante, **approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Messina nella seduta del 08/02/1951.**

7.2 Situazione Urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente, l'immobile ricade in zona P.P.R Piani particolareggiati di Risanamento – Residenze

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità Urbanistica

L'immobile allo stato attuale presenta alcune difformità edilizie e urbanistiche rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie allegare al progetto originario approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Messina nella seduta del 08.02.1951.

Dal punto di vista urbanistico, la difformità sostanziale configurabile come vero e proprio abuso non sanabile, consiste nell'ampliamento del vano cucina inglobando, con opere murarie, una porzione del balcone che, per la parte rimanente, è stato chiuso con struttura precaria, diventando un vano di servizio. Nella planimetria di progetto rappresentata nella tavola 5 (vedi allegato 4.b), corrispondente all'"appartamento di tipo C – un letto e un soggiorno", l'immobile presenta sulla via Salita Tremonti un unico balcone con configurazione a L, accessibile sia dal vano cucina che dal vano soggiorno. La cucina, più piccola rispetto a quella attuale, è in comunicazione con il soggiorno per mezzo di una porta e presenta due aperture sul balcone: una porta finestra e una finestra. L'ambiente soggiorno prospetta sul balcone prima descritto per mezzo di una finestra e una porta finestra accoppiate. Il vano ingresso e il bagno risultano più piccoli perché è presente tra l'uno e l'altro un vano disimpegno dal quale si accede anche alla camera.

Secondo quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo avvenuto in data 04.08.2023, l'unità immobiliare ha, invece, una configurazione diversa.

La cucina ha dimensioni maggiori avendo inglobato una porzione di balcone prospiciente la via Salita Tremonti che risulta, conseguentemente, diviso in due porzioni, una accessibile solo dalla cucina e interamente chiusa a vetri con struttura precaria, l'altra accessibile sia dalla cucina che dal soggiorno.

Il soggiorno ha accesso unico dal vano ingresso/corridoio e si affaccia sul balcone prima descritto unicamente con una portafinestra, essendo stata eliminata la finestra accoppiata che, a causa dell'ampliamento della cucina, avrebbe avuto affaccio sulla cucina stessa.

Rispetto alla previsione progettuale è stato eliminato il disimpegno tra l'ingresso e il bagno, inglobando una porzione della sua superficie nel vano ingresso/corridoio (dal quale si accede a tutte le camere) e ampliando il bagno, che risulta avere una maggiore lunghezza.

Mentre l'ampliamento del vano ingresso e del bagno, eliminando il disimpegno, si configura come irregolarità edilizia sanabile (vedi punto successivo), l'ampliamento della cucina, con la chiusura di una porzione del balcone mediante opere murarie, costituisce un abuso non sanabile, legato a un aumento di volumetria, in netto contrasto con la normativa urbanistica vigente.

Per quanto sopra esposto, l'immobile **urbanisticamente risulta non conforme e non regolarizzabile** e deve essere previsto il ripristino

dello stato legittimo con la demolizione di quanto abusivamente realizzato e con il conseguente ripristino dello stato originario del prospetto, mediante la riapertura della finestra del soggiorno accoppiata alla porta finestra.

Anche la chiusura con struttura a vetri della porzione rimanente del balcone deve essere rimossa in quanto, pur trattandosi di struttura precaria e quindi di intervento ipoteticamente sanabile dal punto di vista edilizio, la struttura stessa si appoggia a una parete abusivamente realizzata che deve essere rimossa, per cui la chiusura a vetri, per poter essere mantenuta, dovrebbe comunque essere riconfigurata.

I costi di regolarizzazione Urbanistica sono calcolati, al paragrafo successivo, insieme a quelli di regolarizzazione edilizia.

8.2. Conformità Edilizia:

Così come specificato al punto precedente, l'immobile allo stato attuale presenta alcune difformità edilizie rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie allegate al progetto originario approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Messina nella seduta del 08.02.1951.

Nel progetto originario infatti l'immobile risulta così conformato:

- *Vano Ingresso* accessibile dal vano scala condominiale che disimpegna l'accesso alla cucina, al soggiorno e al corridoio.
- *Cucina*, di dimensioni ridotte rispetto all'esistente, accessibile sia dal vano ingresso, sia dal soggiorno con cui è in

comunicazione diretta per il tramite di una porta. Il vano presenta due aperture: una porta finestra per l'accesso al balcone prospiciente la via Salita Tremonti e una finestra prospettante sulla suddetta via.

- *Soggiorno*, accessibile sia dal vano ingresso, sia dal vano cucina come precedente specificato e prospettante con una portafinestra abbinata a una finestra su via Salita Tremonti, oltre che su via San Riccardo con un'ulteriore finestra.
- *Corridoio/disimpegno* accessibile dal vano ingresso dal quale si accede al bagno e alla camera.
- *Camera* accessibile dal vano di cui sopra per mezzo di una porta posizionata all'incirca al centro della parete.
- *Bagno*, accessibile anch'esso dal corridoio/disimpegno, di dimensioni contenute, per una lunghezza di 1,80 m.

Secondo quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo avvenuto in data 04.08.2023 (allegato 4.b), l'unità immobiliare risulta invece così conformata:

- *Ingresso*, accessibile dalla scala condominiale, che funge da disimpegno per l'accesso a tutti i vani dell'appartamento (cucina, camera e bagno).
- *Cucina* accessibile dal corridoio avente dimensioni maggiori a causa della chiusura di una porzione di balcone, come ampiamente descritto al punto 8.1;
- *Camera 1 (Soggiorno)*, accessibile unicamente dal vano ingresso e prospettante sul balcone prospiciente la via Salita

Tremonti solo con una portafinestra, essendo stata la finestra abbinata eliminata a causa dell'ampliamento della cucina.

- *Camera 2*, accessibile dal vano ingresso per mezzo di una porta posizionata subito dopo la parete del bagno, in un punto diverso rispetto a quella di progetto.
- *Bagno*, avente lunghezza pari a 3,10 m, maggiore rispetto alla previsione progettuale grazie all'eliminazione del corridoio
- *Balcone chiuso a vetri*, accessibile dalla cucina e prospettante la via Salita Tremonti.

In sintesi, le difformità che emergono dal confronto tra la planimetria originaria e quella di stato di fatto sono:

- a) Ampliamento del vano cucina inglobando con opere murarie, una porzione di balcone prospiciente la via Salita Tremonti con un conseguente aumento abusivo della volumetria (VEDI DIFFORMITA' URBANISTICA);
- b) chiusura della rimanente parte di balcone su via Salita Tremonti con struttura precaria, ricavando un vano di servizio;
- c) modifica dell'infisso della Camera 1 (soggiorno) prospettante la via Salita Tremonti, mediante l'eliminazione della finestra abbinata alla portafinestra esistente;
- d) chiusura della porta di collegamento tra la cucina e il vano confinante destinato a soggiorno;

e) Eliminazione del disimpegno tra ingresso e corridoio con conseguente:

- Ampliamento del bagno
- Spostamento della porta di accesso alla Camera

Sulla base di quanto esposto possiamo distinguere:

- **Difformità non regolarizzabili:** le difformità di cui alle lettere a) b) e c) sono legate all'abuso di tipo urbanistico, non sanabili con conseguente ripristino dello stato legittimo, come previsto al punto 8.1.
- **Difformità regolarizzabili:** le difformità di cui ai punti d) ed e) sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica in sanatoria.

Costi di regolarizzazione Edilizia:

- SCIA in sanatoria per demolizione opera abusiva, ripristino volumetria legittima e regolarizzazione della distribuzione interna dell'immobile (Oneri di Istruttoria, sanzione e parcella professionale tecnico incaricato). €3.000,00
 - Opere edili da compiere per la demolizione e il successivo ripristino dello stato legittimo. €6.000,00
-
- €9.000,00

8.3. Conformità Catastale:

Catastalmente l'immobile risulta **non conforme**.

La planimetria catastale corrispondente all'immobile, così come reperita presso gli uffici del Catasto di Messina, presenta un errore di abbinamento risalente alla originaria catastazione.

L'immobile rappresentato infatti risulta speculare rispetto alla planimetria originaria di progetto e allo stato di fatto, tanto nella conformazione quanto nell'orientamento.

Specchiando il grafico, la suddivisione rappresentata corrisponde alla planimetria di progetto originario, quindi ,comunque, difforme rispetto alla configurazione attuale.

Se nell'immobile non fossero stati presenti abusi e fosse stato conforme al progetto originario, si sarebbe potuto provvedere alla rettifica dell'errore di abbinamento immobili mediante pratica Docfa di sola correzione.

Essendoci invece le difformità prima descritte, la regolarizzazione catastale costituisce attività successiva alla regolarizzazione Urbanistica ed Edilizia di cui ai punti precedenti attraverso presentazione di pratica Docfa per diversa distribuzione degli ambienti interni con contestuale comunicazione relativa all'errore di abbinamento originario.

Costi di regolarizzazione Catastale:

- Pratica Docfa per variazione planimetrica €450,00

9. Descrizione APPARTAMENTO di cui al punto A

Appartamento sito in MESSINA, Via San Riccardo, piano primo.

Superficie commerciale di **73,32** mq.

Quota di 1/1 di proprietà.

La proprietà immobiliare oggetto di perizia estimativa si colloca al piano primo di un edificio a 4 elevazioni fuori terra, facente parte di un complesso residenziale, edificato da I.N.A. Casa – Case per lavoratori rione Giostra Messina – Istituto Autonomo Case Popolari – sulla base del Regio Decreto Legge 22.11.1937 n. 2105, sulle norme tecniche per le località colpite dai terremoti.

Il complesso residenziale è composto da n. 5 lotti, separati da corti interne destinate ad area a parcheggio.

Due lotti hanno accesso principale dal viale Giostra e sono costituiti, rispettivamente, da n. 4 e n. 2 corpi di fabbrica.

I restanti tre lotti, invece, hanno accesso principale dalla via San Riccardo e sono costituiti, ciascuno, da n. 4 corpi di fabbrica sfalsati tra loro.

L'immobile oggetto di perizia si colloca nel primo corpo di fabbrica del lotto posto a Est, ad angolo con la via Salita Tremonti, avente accesso dalla via San Riccardo. L'accesso avviene per il tramite di due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che immettono in un'ampia area comune a due lotti: quello a Est, confinante con la via Salita Tremonti,

ove appunto è collocato l'immobile in oggetto, e quello centrale. Tale area, in forte pendenza, a causa dell'andamento del terreno, risulta libera nella zona centrale, mentre a destra e sinistra è destinata a parcheggi a servizio delle singole unità abitative.

Come si evince dagli elaborati progettuali, nell'originaria planimetria di progetto il dislivello del terreno era stato organizzato in una successione di piccoli terrazzamenti con aree a verde, mentre l'accesso ai vari fabbricati avveniva per il tramite di piccole rampe di scale, tutt'ora esistenti, situate a destra e a sinistra degli edifici stessi.

Allo stato attuale i terrazzamenti risultano parzialmente sostituiti da un'unica area adibita a spazio di manovra per i parcheggi posti a ridosso dei fabbricati. Restano invariate le quote di accesso ai singoli corpi di fabbrica, così come le originarie rampe di scale che consentono il superamento dei dislivelli esistenti tra un edificio e l'altro. Esternamente, il fabbricato così come l'intero lotto, presenta un aspetto dimesso sia per la tipologia delle finiture che per lo stato di manutenzione piuttosto carente, con distacchi rilevanti di intonaco e armature a vista, nonché per le superfetazioni e gli interventi arbitrari che ne hanno in qualche modo alterato l'originario decoro.

L'immobile oggetto di esecuzione si trova al primo piano del primo corpo di fabbrica che si incontra a destra del cancello di ingresso, e prospetta oltre che sul cortile interno, su via San Riccardo e su via Salita Tremonti.

L'appartamento ha una superficie lorda (comprensiva cioè dei muri interni per intero e di quelli di confine con altre ditte conteggiati per metà - come previsto dalla revisione degli estimi urbani su disposizione

della Direzione Generale del Catasto), pari a 73,67 mq e una superficie netta, data dalla sommatoria delle superfici dei singoli ambienti, pari a 57,53 mq.

Si fa presente che le superfici sopra indicate, calcolate in seguito a restituzione di rilievo effettuato in fase di sopralluogo, sono comprensive anche dell'ampliamento abusivo avvenuto nel vano cucina inglobando con opere murarie una porzione del balcone che, inoltre, per la parte rimanente è stato chiuso con struttura precaria diventando un vano di servizio. Tale abuso, costituisce di fatto un aumento di volumetria in difformità al progetto originario e alla disciplina urbanistica attualmente in vigore e non risulta in alcun modo sanabile.

L'appartamento è composto dai seguenti ambienti:

- Ingresso/ Corridoio di superficie pari a 5,13 mq. Accessibile dalla scala condominiale, ha larghezza pari a 1,50 m e disimpegna l'accesso a tutti i vani dell'appartamento. Pavimentato con laminato effetto legno, presenta pareti e soffitti tinteggiati con ducotone. L'ambiente si trova in discreto stato di conservazione.
- Cucina, accessibile dal corridoio, ha una superficie pari a 13,97 mq. Tale superficie deriva dall'ampliamento abusivo prima descritto, con il quale è stato annesso al vano una porzione del balcone prospettante la via Salita Tremonti, demolendo una parte della tamponatura esterna e realizzando una nuova parete in muratura con finestra e portafinestra per l'accesso alla restante parte di balcone chiuso a vetri. L'ambiente così come conformato,

prospetta quindi, a sud-est, su balcone chiuso a vetri, prospiciente la via Salita Tremonti, e a sud-ovest su balcone angolare, prospiciente via Salita Tremonti e via San Riccardo. L'ambiente, pavimentato con piastrelle in ceramica di dimensioni 33x33 cm, presenta sulla parete confinante con il vano scala e su quella confinante con il balcone chiuso, fino alla porta finestra, un rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 25 cm per un'altezza di circa 150 cm. Anche il pilastro, rimasto in evidenza dopo la demolizione della tamponatura originaria, presenta nella parte bassa, un rivestimento con piastrelle in ceramica 20x20 cm effetto mosaico. Le restanti pareti, la parte superiore delle porzioni rivestite e del pilastro nonché il soffitto, sono intonacate e tinteggiate con ducotone di vario colore. Il vano nel complesso si presenta in discrete condizioni, sebbene si riscontrino tracce puntuali di infiltrazioni e umidità nel soffitto, in prossimità della parete confinante con il corpo scala, nell'angolo della parete tra l'altra u.i. sita a nord-est e via Salita Tremonti (nella parte alta delle pareti) e in corrispondenza di una porzione della vecchia tamponatura nei pressi della parete divisoria con la camera 1.

- Camera 1 della superficie di 16,64 mq, accessibile dall'ingresso/corridoio precedentemente descritto, prospetta a sud-est su via Salita Tremonti per mezzo di una porta finestra che immette in un balcone, e a sud-ovest su via San Riccardo per mezzo di una finestra. Il vano è pavimentato in laminato effetto legno in continuità con l'ingresso e presenta pareti e soffitti tinteggiati con ducotone in discreto stato di conservazione, con

due puntuali e lievi distacchi di pittura nella parte alta della parete prospettante la via San Riccardo.

- Camera 2 della superficie di 17,23 mq, accessibile dall'ingresso/corridoio precedentemente descritto, prospetta a nord-ovest per mezzo di una porta finestra che immette in un balcone prospiciente la corte interna da cui avviene l'accesso al fabbricato. Il vano è pavimentato in laminato effetto legno in continuità con l'ingresso e la camera 1 e presenta pareti e soffitti tinteggiati con ducotone. Si riscontrano, in prossimità della porzione di parete prospiciente la corte interna, ove è installato il condizionatore e su una parte di soffitto in prossimità della parete confinante con il bagno, modeste tracce di condensa e umidità.
- Bagno di superficie pari a 4,46 mq, prospetta con una finestra sulla corte interna da cui avviene l'accesso al fabbricato. E' dotato di vaso, bidet e vasca, mentre il lavabo, predisposto dal punto di vista impiantistico, è assente. Il pavimento e il rivestimento (fino ad un'altezza di 1,60 m) sono realizzati con piastrelle di ceramica aventi dimensioni 20x20 cm; il resto delle pareti e il soffitto sono invece intonacati con rifinitura a tonachina e pittura con ducotone. Il locale presenta distacchi di pittura e intonaco per infiltrazioni nella parte alta della parete prospettante la corte interna, precisamente sopra il cassonetto dell'infisso, e nel soffitto in prossimità della parete di confine con la camera 2.
- Balcone chiuso, di superficie lorda pari a 2,64 e utile pari a 1,99 mq, costituisce la porzione rimanente del balcone originario, a seguito dell'ampliamento abusivo della cucina. Tale balcone

prospettante la via Salita Tremonti, è chiuso a vetri con struttura precaria poggiata su parapetto in muratura e ha una copertura in alluminio fissata al sotto balcone dell'appartamento sovrastante. Pavimentato con piastrelle ceramiche di dimensioni 20 x 20 cm, presenta puntuali distacchi della pitturazione soprattutto in corrispondenza del parapetto.

- Balcone 1, avente superficie lorda pari a 4,20 mq e netta pari a 3,81 mq, si affaccia sulla via San Riccardo e sulla via Salita Tremonti. Originariamente in continuità con il balcone prospiciente la via Salita Tremonti, è accessibile dalla porzione del vano cucina che è stata ampliata abusivamente. Pavimentato con piastrelle ceramiche di dimensioni 20x20 cm della stessa tipologia presente nel balcone chiuso, si trova in pessimo stato di conservazione, a causa delle condizioni della facciata caratterizzata, soprattutto in questo punto, da rilevanti distacchi di intonaco e porzioni di armatura a vista.
- Balcone 2 di superficie pari a 2,71 mq, si affaccia sulla corte interna da cui avviene l'accesso al fabbricato. Pavimentato con marmette di dimensioni 20x20 cm, si trova in cattivo stato di conservazione; nel sotto-balcone l'intonaco risulta rimosso, probabilmente a causa di una situazione di pericolo generata dai distacchi dello stesso e l'armatura è a vista.

L'altezza di tutti gli ambienti interni, misurata da pavimento a soffitto, è pari a circa 3,03 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, hanno tapparelle avvolgibili in plastica e grate in ferro. Le porte interne e il portone di ingresso sono in legno, in discreto stato di conservazione.

Dal punto di vista impiantistico, l'appartamento è dotato un impianto elettrico sottotraccia del quale non si ha alcuna certificazione.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito da due macchine monosplit a parete, installate nelle due camere. L'impianto è privo di libretto e risulta scollegato alla rete per cui se ne sconosce l'effettivo funzionamento.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno istantaneo elettrico collocato nel bagno del quale, così come per le macchine monosplit, si ignora il funzionamento.

Da un'analisi dello stato generale dell'immobile appena descritto si può affermare che, internamente, esso si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, in coerenza con l'attuale stato di non utilizzo dell'unità immobiliare.

Coerenze:

L'U.i. in oggetto è posta al piano primo dell'edificio a n.4 elevazioni fuori terra. Confina a nord-ovest con la corte interna da cui avviene l'accesso al fabbricato, a sud-ovest con via San Riccardo, a sud-est con via Salita Tremonti e a nord-est con vano scala e altra unità immobiliare.

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati - Foglio 101, particella 253, subalterno 3.

Categoria A/4, classe 10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 74 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita 86,76 Euro.

Indirizzo catastale: Via San Riccardo, piano 1.

Intestato a:

1. ***DATO OSCURATO*** (CF ***DATO OSCURATO***)
nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***
Diritto di proprietà per 1/2 ^(*)
2. ***DATO OSCURATO*** (CF ***DATO OSCURATO***)
nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***
Diritto di proprietà per 1/2 ^(*)

^(*) derivante da: Atto del 02/12/2008 Pubblico ufficiale ***DATO OSCURATO*** Sede ***DATO OSCURATO*** Repertorio n. 5908 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 32188.1/2008 Reparto PI di ***DATO OSCURATO*** in atti dal 04/12/2008.

9.1. Caratteristiche descrittive appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Pareti esterne: tipologia: intonaco + tinteggiatura, condizioni: mediocri.

Infissi esterni: tipologia: a battente anta singola e doppia;
materiale: alluminio anodizzato e vetro
singolo; protezione: tapparelle in plastica;
grate in ferro
condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno;
condizioni: buone.

Pavim. Interna: ubicazione: corridoio, ingresso, camera 1,
camera 2; materiale: laminato; condizioni:
buone.

ubicazione: cucina; materiale: piastrelle di
ceramica; condizioni: buone.

ubicazione: bagno; materiale: piastrelle di
ceramica; condizioni: discrete.

Rivestimento: ubicazione: cucina; materiale: piastrelle in
ceramica; condizioni: buone.

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di
ceramica; condizioni: mediocri.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Riscaldamento: tipologia: Monosplit a parete

Acqua Calda Sanitaria Tipologia: Scaldabagno istantaneo elettrico;
condizioni: sufficienti

Caratteristiche generali:

Livello di piano: Primo

Esposizione: Buona

Luminosità: Buona
Panoramicità: Assente
Stato di manutenzione: Discreto

9.2. Classe Energetica:



[[525,1220 KWh/m²/anno]

Certificazione APE proforma – non è possibile depositare L’APE presso il Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica – Regione Sicilia (*)

(*)

L’Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato, ha lo scopo di rendere quanto più possibile completa la presente relazione di stima, determinando la classe energetica dell’appartamento in funzione delle normative vigenti. Esso, però, non può essere depositato presso il “Sistema informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica – Regione Sicilia”, in quanto privo di libretto di impianto.

Il libretto di impianto, obbligatorio *“per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione”* ai sensi del Decreto del MISE 10 febbraio 2014, costituisce, infatti, un allegato obbligatorio APE secondo quanto previsto dall’art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i..

9.3. Accessori: Assenti

9.4. Consistenza:

<i>Descrizione</i>	<i>Valore reale mq</i>		<i>indice</i>	<i>Valore equivalente</i>
Appartamento	73,67	x	100%	73,6700
Balcone chiuso (<i>locale accessorio</i>)	2,64	x	35%	0,9240
Balcone 1	4,20		25%	1,0500
Balcone 2	2,71	x	25%	0,6775
			Totale	73,3215
				73,32 (ct)

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

a. Criterio di Stima

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene oggetto di esecuzione con i relativi accessori, si è ritenuto necessario fissare dei parametri prendendo in considerazione il tipo di costruzione e la relativa consistenza. Più in particolare si è tenuto conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale e infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici. La stima è rivolta a individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in normali condizioni di mercato. Per stabilire il valore di mercato il metodo scelto è quello della stima sintetico-comparativa in quanto ritenuta più confacente alla realtà economica locale e al bene da stimare,

essendo basata sul raffronto fra il bene oggetto di esecuzione e altri simili offerti sul mercato, con le aggiunte o le detrazioni del caso.

b. Fonti di informazione

- *COMPARATIVO 1*

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare - Anno 2023 semestre 1

Descrizione: Semicentrale/ANNUNZIATA ALTA - VIA DEL FANTE - TREMONTI -TORRENTE TRAPANI ALTO. (Abitazioni di tipo economico)

Prezzo medio: = 970,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 2*

Fonte: Borsino immobiliare - Quotazioni di Zona Anno 2023

Descrizione: Annunziata alta, via del Fante, Tremonti, Torrente Trapani alto.

Prezzo 2° Fascia: 938,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 3*

Fonte: Immobiliare.it – Andamento dei prezzi di Vendita

Descrizione: zona Annunziata, San Licandro, Giostra

Prezzo Medio registrato ad Agosto 2023: 968,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 4*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via San Riccardo

Superfici principali e secondarie: 85 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 470,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 5*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Via San Riccardo

Superfici principali e secondarie: 88 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.079,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 6*

Fonte: Immobiliare.it

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: Salita Tremonti

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 85000 pari a 708,00 Euro/mq

- *COMPARATIVO 78*

Fonte: Idelista.it/ Promocasa

Descrizione: Annuncio vendita appartamento

Indirizzo: via Sant'Ubaldo

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 25000 pari a 543,00 Euro/mq

c. Sviluppo della Valutazione

Sulla base di quanto sopra ricavato e valutato, tenuto conto della tipologia dell'immobile, della data di edificazione e delle caratteristiche della zona ove è collocato, oltre che dell'andamento generale del mercato immobiliare, il valore di mercato che si ritiene opportuno adottare è quello derivante dalla media dei valori al mq di cui sopra, pari a **810,85 €/mq = 810,00 €/mq (c.t.)**.

▪ **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata)*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento per civile abitazione	mq 73,32	€810,00	€59.389,20
Valore corpo:			€59.389,20
Valore accessori:			€0,00
Valore complessivo intero:			€59.389,20
Valore complessivo di diritto e quota			€59.389,20

▪ **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Valore complessivo di diritto e quota (di cui al
punto precedente) **€59.389,20**

Adeguamento della stima per stato di conservazione - pari a 2%	-€1.187,78
----------------------------------------------------------------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistica/edilizia /catastale di cui al Cap. 8	- €9.450,00
---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€48.751,42
------------------------------------------------------------------------------------	------------

d. Valore di Vendita Giudiziaria

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (di cui al punto precedente)

	€48.751,42
--	------------

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

	- €7.312,71
--	-------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€0,00
---------------------------------------------------------------	-------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€0,00
----------------------------------------------------------------------------------	-------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto	<u>€41.438,71</u>
delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in	<u>€41.400,00 (c.t.)</u>
cui si trova:	

20.11.2023

IL CTU

Arch. Daniela Amendola

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE
IN RELAZIONE ALL'Art. 10 D.P.R. 26 Ottobre 1972, n° 633
POSSIBILITA' DI ESERCIZIO DI IMPONIBILITA' IVA

La vendita immobiliare relativa all'immobile in oggetto, sito in via San Riccardo nel Comune di Messina, ed identificato in N.C.E.U. al Foglio 101, Particella 253, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 10, Consistenza 3,5 vani, non è assoggettabile ad IVA, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972. Non è assoggettabile ad IVA in quanto i proprietari, sig.ra ***DATO OSCURATO*** e sig. ***DATO OSCURATO***, sono soggetti privati, persone fisiche. Si riporta l'articolo di legge.

Art. 10 D.P.R. 26 Ottobre 1972, n° 633:

"Sono esenti dall'imposta: 8bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8ter) (), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere c), d) ed f), del T.U. di cui al Decreto del presidente della Repubblica 6/06/2001, n° 380, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento , ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22/04/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 146 del 24/06/2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. (*)8ter): le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi abbiano eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6/06/2001, n° 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento , e per quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione".*

Dichiarazione di conformità agli standard di valutazione

- *la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;*
- *le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;*
- *il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;*
- *il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- *il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;*
- *il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.*

IL CTU

Arch. Daniela Amendola