

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 35/2024**

**Perizia C.T.U.**

<b>PARTE RICORRENTE</b>	<b>CONTROPARTE (Debitore)</b>
OMISSIS	OMISSIS

**OGGETTO:** Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.35/2024  
R.G.Es.Imm. Tribunale di Messina

**GIUDICE ESECUTORE:** Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

**C.T.U.:** Ing. Maria Garufi

**BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

- Immobile sito in Giardini Naxos (ME) in via Porticato n.2 scala A piano T e censito in catasto al Foglio 8 Particella 467 Sub. 92

**INCARICO - TEMPI DI CONSEGNA – PROROGHE**

- In data 12/07/2024 veniva nominata l'Ing. Maria Garufi come CTU
- In data 18/07/2024 veniva prestato giuramento da parte del Consulente.
- Consegna consulenza prevista il 05/01/2025 (30 giorni prima dell'Udienza fissata il 03/02/2025).
- In data 17/12/2024 veniva richiesta una proroga di 60gg.
- In data 18/12/2024 veniva concessa la proroga, che fissava il nuovo termine al 03/03/2025 per il deposito della perizia.
- In data 25/02/2025 veniva richiesta una seconda proroga di 60gg.
- In data 25/02/2025 veniva concessa solo una proroga di 30 giorni e che fissava il nuovo termine al 27/03/2025 per il deposito della perizia.



## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Garufi nata a Messina il 31/05/1969 (C.F. GRFMRA69E71F158E) iscritta all'Ordine degli ingegneri di Messina con il n.2004 in data 01/07/24 veniva nominata per redigere la presenta Consulenza e per rispondere compiutamente ai seguenti 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, 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.

Giorno 19 settembre 2024 alle ore 16, previa comunicazione a mezzo raccomandata, si effettuava il sopralluogo negli immobili oggetto del suddetto provvedimento.

Alla presenza del curatore Avv. OMISSIS, del debitore Sig. OMISSIS e dei Sig.ri OMISSIS quali occupanti dell'immobile, 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è all'interno del complesso edilizio "Il Pino", sito in Giardini Naxos via Porticato n.2 scala A4 piano T e risulta censito in catasto al Foglio 8 Particella 467 Sub. 92 cat.A/2, classe 3, consistenza 2,5, superficie catastale 55mq compresa di superfici scoperte (dati che corrispondono nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione).

L'unità immobiliare confina a Nord ed a Est con la corte di proprietà, ad Ovest con il sub. 91 e a Sud con corridoio condominiale.

L'immobile oggetto di esecuzioni si trova al piano terra di un fabbricato che nella sua totalità presenta quattro elevazioni f.t.

Risulta composto da un salone con angolo cottura, una camera, un bagno ed un disimpegno. Sono presenti due ampi balconi e su due lati dell'appartamento si sviluppa una corte di proprietà.



Uno dei due balconi allo stato attuale risulta chiuso e nel sottobalcone è stato ricavato un piccolo locale deposito a cui si accede con una scala.



*Figura 1 - Balcone chiuso con scale di accesso diretto all'appartamento*



*Figura 2 - Sottobalcone in cui è stato ricavato un locale deposito*

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Strutturali:

Il fabbricato è costituito 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 del tipo in alluminio anodizzato e vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di ingresso è corazzato.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato ed il rivestimento dei bagni e della cucina è costituito da piastrelle in monocottura.

#### Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico 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 (Allegato 2).

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

L'immobile in oggetto risulta nella piena proprietà della Sig. OMISSIS.

Lo stesso è pervenuto per atto di compravendita del 15/02/1991 Rep. 52833 in Notaio Giuseppe Bruni e trascritto il 28/02/1991 nn. 6733/5783 da potere di Residence "Il Pino S.r.l." con sede in Giardini Naxos.

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 3).

Da una verifica eseguita in data 07/08/24 (Allegato 4 e 5) non risultano nuove iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato.

Si allega titolo di proprietà e nota di trascrizione (Allegato 6 e 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 attuale dell'immobile.



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

L'immobile risulta in piena proprietà del debitore e non sono state 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 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 alleghi tutti i documenti rinvenuti.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione risulta locato al Sig. OMISSIS con regolare contratto stipulato con il debitore in data 01/04/2024 e con scadenza al 31/03/2025 (Allegato 9).

Il contratto di comodato immobiliare precario ed oneroso (allegato 7) è stato stipulato in data 24/10/2024 tra il Tribunale di Messina, Proc. Es. Imm. N.186/2017 e per essa l'Avv. Claudio Parlagreco ed il Sig. OMISSIS per la durata di un anno e cioè fino al 21/10/2025 (nel contratto è riportato erroneamente la data del 21/10/24).

Il canone di locazione è stato fissato a € 2.700,00, pari a € 225,00 mensili a cui si sommano € 53,00 mensili come acconto per spese accessorie (Allegato 10).

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.

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

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.

In data 13/03/25 veniva inviata PEC all'amministratore di condominio Avv. OMISSIS in cui si richiedevano le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti di cui ai punti 9) e 10).

Nessuna risposta risulta pervenuta, nonostante le successive interlocuzioni telefoniche in cui l'Amministratore garantiva il "rilascio" dei dati richiesti.

Pertanto a causa di questa "mancata collaborazione" al momento NON è possibile fornire alcuna informazione inerente le eventuali pendenze, formalità, vincoli e altro di natura condominiale.

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 insolte nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

In data 13/03/25 veniva inviata PEC all'amministratore di condominio Avv. OMISSIS in cui si richiedevano le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti di cui ai punti 9) e 10).

Nessuna risposta risulta pervenuta, nonostante le successive interlocuzioni telefoniche in cui l'Amministratore garantiva il "rilascio" dei dati richiesti.

Pertanto a causa di questa "mancata collaborazione" al momento NON è possibile fornire alcuna informazione inerente le eventuali pendenze, formalità, vincoli e altro di natura condominiale.

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 un fabbricato, il bene oggetto del procedimento, 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 un fabbricato, il bene oggetto del procedimento, 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'intero immobile, come detto si trova all'interno del complesso edilizio "il Pino" edificato in virtù di una prima Concessione Edilizia n.35/75 del 16/04/1975.

In data 19/06/1982 con prot. 9203 fu presentata al Comune di Giardini Naxos ai sensi delle Leggi Regione Siciliana n.7 del 29/02/1980 e n.70 del 18/04/1981, istanza per il cambiamento di destinazione di tutto il complesso, da turistico alberghiero a civile abitazione.

In data 11/05/1983 fu rilasciato regolare Certificato di conformità delle palazzine tra cui anche quella oggetto di esecuzione immobiliare e in data 15/05/1984 dall'Ufficio del Genio Civile il Certificato di Collaudo

In data 26/06/1984 venne rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.85 alla ditta Frudà Francesco e Raudino Giuseppe (amministratori della società "Zagara in Fiore"), mentre in data 08/10/1984 il Certificato di Abitabilità.

Da verifiche effettuate dalla scrivente si sono accertate alcune differenze tra quanto autorizzato, catasto e il reale stato dei luoghi.

Nel progetto originale la camera da letto risultava leggermente più piccola di quanto invece si è potuto appurare in sede di sopralluogo.

La parete di divisione tra la camera ed il bagno risulta in posizione differente.

L'altra difformità riguarda la chiusura del balcone del soggiorno e la realizzazione di un piccolo locale deposito nel sottobalcone.



Per maggiore chiarezza viene riportato lo stralcio planimetrico, del progetto autorizzato, relativo all'immobile in oggetto, e la planimetria dello stato di fatto che si allega (Allegato 11).

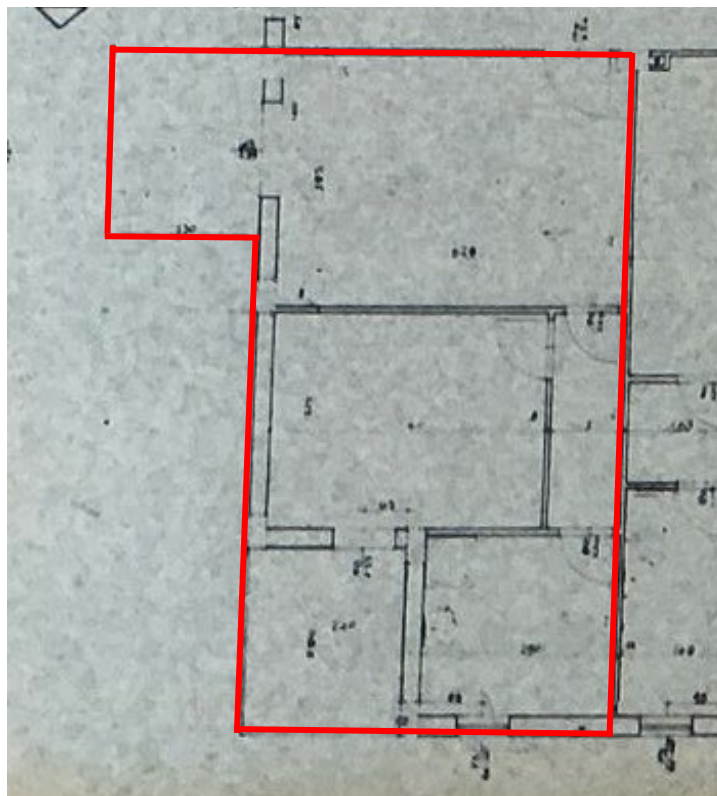


Figura 3- Stralcio planimetria progetto autorizzato

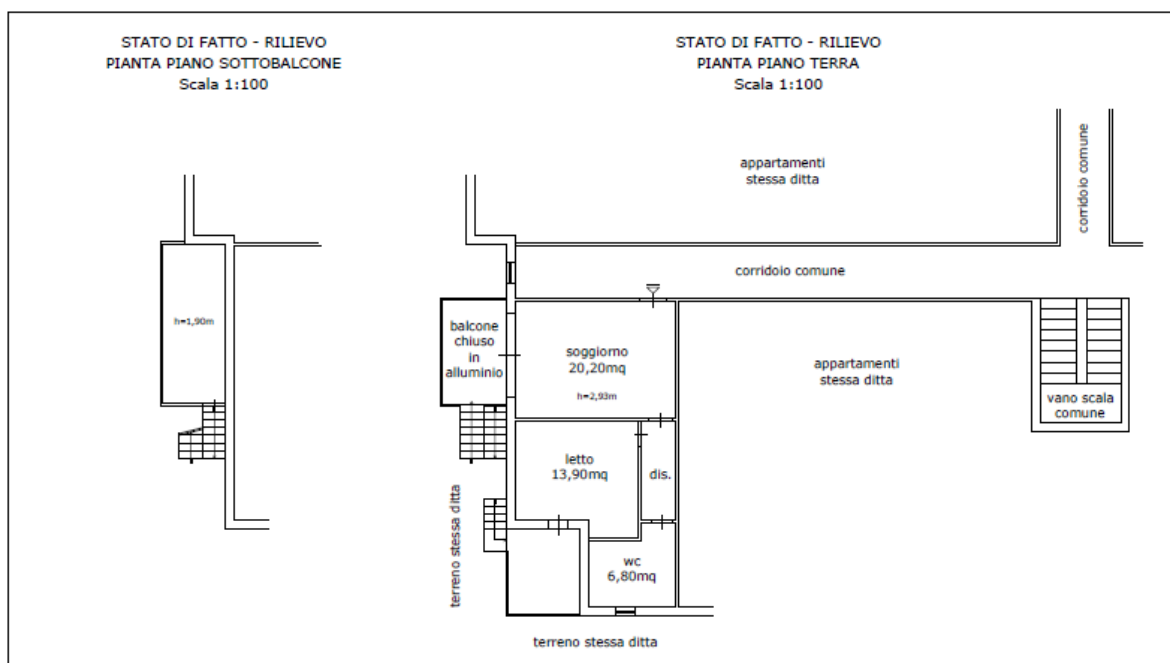


Figura 4 - Planimetria stato di fatto



Le piccole difformità accertate, tra il progetto autorizzato e lo stato dei luoghi, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (SCIA).

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 4.000,00.

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 (SCIA) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 4.000,00.

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;

Allo stato attuale, dopo una verifica effettuata presso il Portale Siciliano dell’Energia “SIENERGIA”, risulta presente l’Attestazione di Prestazione Energetica.

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 necessita di APE.

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

L’immobile risulta censito in Catasto ed è presente la planimetria.

La stessa andrà aggiornata dopo la regolarizzazione delle difformità presenti.

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 853,00 €/m<sup>2</sup> e 1.416,00 €/m<sup>2</sup>;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona D1 microzona 2 zona Periferica/ C.da Mastrociccio/ Via Vittorio Emanuele/ Recanati/ Chianchitta-Pallio/ C.da Malaprovvido/ Mporticato/ C.da Pietrenere per il primo semestre dell'anno 2024 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni civili in condizioni normali varia tra 1.050,00 €/m<sup>2</sup> e 1.400,00 €/m<sup>2</sup> 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 al mq sopra esposti pari a **1.180,00 €/m<sup>2</sup>**.

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.

La superficie commerciale (Sc) viene calcolata come segue:

*- Superfici principali*

Riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che nel caso in esame è pari a 50m<sup>2</sup>

*- Superfici secondarie*

Riferite alle superfici annesse di terrazzi, balconi ecc. che sono pari:

- a) Superficie balconi e verande  $(7,50 + 6,80) \text{ m}^2 \times 0,30 = 4,29 \text{ m}^2$
- b) Superficie locale deposito  $11,30 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2,83 \text{ m}^2$
- c) Superficie corte  $30,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 3,00 \text{ m}^2$

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di  $50\text{m}^2 + 4,30\text{m}^2 + 2,83\text{m}^2 + 3,00\text{m}^2 = 60,10\text{m}^2$

#### ***Adeguamenti e correzioni di stima:***

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

- *Coefficiente merito piano*: 0,90 (piano terra senza ascensore)
- *Coefficiente merito stato conservazione*: 1,00 (buono stato)
- *Coefficiente merito luminosità*: 1,00 (mediamente soleggiato)
- *Coefficiente merito esposizione e vista*: 0,95 (interna)
- *Coefficiente merito età edificio*: 0,85 (edificio con età oltre i 40 anni in stato scadente)
- *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 0,70.



Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.180 €/m<sup>2</sup> e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$1.180,00€/m^2 \times 0,70 = 826,00€/m^2 \text{ arrotondato } 830,00 €/m^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile: 60,10m<sup>2</sup> x 830,00 €/m<sup>2</sup> = € 49.883,00 arrotondato € 49.900,00.

A questo valore devono essere sottratti gli oneri di progettazione per la regolarizzazione della pratica urbanistica che ammontano a circa € 4.000,00 (SCIA in saatoria).

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$€ 49.900,00 - € 4.000,00 = € \mathbf{45.900,00}$$

**(diconsi euro quarantacinquemilaenovecento/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 risulta in piena proprietà della Sig. OMISSIS e non ci sono altri comproprietari.

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.



Il bene di cui al procedimento di esecuzione immobiliare si riferisce ad un appartamento in Giardini Naxos (ME), via Porticato n.2 e all'interno del Complesso "il Pino".

L'intero complesso risulta stato edificato a partire dal 1975 e fa parte di un complesso costituito da 13 corpi di fabbrica denominati rispettivamente A1, B1, A2, B2, A3, B3, A4, B4, A5, B5, A6, B6, B7.

L'appartamento in oggetto è localizzato nel corpo A4 ed è posto al piano terra sc.A4, interno 8.

Catastalmente è individuato al foglio 8 part. 550 sub. 92, cat.A/2, classe 3, consistenza 2,5, superficie catastale 55mq compresa di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento con un buono rapporto volumetrico e buona esposizione solare, posto in una zona semiperiferica rispetto al centro urbano del comune di Giardini Naxos, in zona residenziale e di servizi in espansione. In buono stato appaiono rivestimenti, pavimenti e murature.

Le dotazioni e gli impianti tecnologici appaiono completi così come in buono stato di conservazione gli infissi e i serramenti esterni.

- *Caratteristiche zona:* semiperiferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- *Servizi della zona:* municipio (sufficiente), asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- *Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali i principali centri limitrofi sono Messina, Catania e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- *Collegamenti pubblici (km):* ferrovia (4.6 km), autostrada (2.8 km), autobus (1.3km).

**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 allo come si trova allo stato attuale risulta vendibile in un unico lotto.

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

Il codice fiscale della Sig. OMISSIS risulta in atti e comunque 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 risulta coniugato con la Sig.ra OMISSIS a San Gregorio di Catania il 24 Agosto 2019 in regime di separazione dei beni, così come riportato nell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio e rilasciato dall'Ufficio dei Servizi Demografici in data 17/03/2025. (allegato 12)

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.

Nell'immobile risulta residente il Sig. OMISSIS e la sua famiglia, con regolare contratto di comodato immobiliare precario ed oneroso.

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.

La presente Consulenza viene integrata da

- Allegato 1 = Verbale di sopralluogo
- Allegato 2 = Documentazione fotografica
- Allegato 3 = Relazione notarile
- Allegato 4 = Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 5 = Ispezione ipotecaria per soggetto



- Allegato 6 = Titolo di proprietà
- Allegato 7 = Nota di trascrizione titolo di proprietà
- Allegato 8 = Planimetria catastale
- Allegato 9 = Contratto di affitto
- Allegato 10=Contratto di comodato immobiliare precario ed oneroso
- Allegato 11 = Planimetria rilievo stato di fatto
- Allegato 12 = Estratto di matrimonio

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidato

Messina 24/03/25

Il CTU

Ing. Maria Garufi

