

TRIBUNALE DI MESSINA  
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare R.G. es. n. 299/2018

**Parte Creditrice:** Unipolrec spa oggi Prelios Credit Solutions s.p.a.

**Parte Debitrice:** [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Paolo Petrolo

**Professionista delegato alla vendita:** Avv. Francesco Franchina

**Immobile:** Viale Aranci, 19 Is. 12 Pal. A piano terzo

**C.T.U.:** Ing. [REDACTED]

INDICE:

1.0 PREMESSA.	2
2.0 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	4
3.0 GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICI CATASTALI	5
4.0 VALUTAZIONE DEI BENI	7
5.0 AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	9

GIUGNO 2025



## 1.0 Premessa

Con provvedimento del 28/04/2025, il sottoscritto [REDACTED] libero professionista con studio in Messina Via San Sebastiano n° 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2380, ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina al n. 1973, veniva nominato C.T.U., dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Petrolo, nella procedura esecutiva R.G. Es. n. 299/2018 Unipolrec spa oggi Prelios Credit Solutions s.p.a. c/ [REDACTED]

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. veniva conferito l'incarico di procedere all'aggiornamento della perizia di stima dell'immobile sito in Messina Viale Aranci, 19 Is. 12 Pal. A piano terzo [REDACTED]

Nel dettaglio l'oggetto del mandato è il seguente:

*«nella c.t.u. estimativa l'ingegnere, pur descrivendo l'immobile nello stato di fatto in cui si trova attualmente < composto da 4 vani più cucina, bagno e corridoio - pag. 20 della relazione →, e dando atto che la documentazione relativa all' immobile non è rinvenibile presso gli uffici ( né al Catasto Urbano, né presso l'I.A.C.P. - che lo ha costruito antecedentemente il 1950 -, né infine presso l'ufficio preposto del Comune di Messina), si è limitato a rilevare - a pag. 11- l'assenza di documentazione inerente la chiusura del balcone fatta in alluminio anodizzato e relative finestre ( là ove di fatti si trova l'attuale vano cucina), ed ancora - pag. 18 - la rappresentazione, nella allegata planimetria, del balcone a Est del Viale Arance < a tratti >, senza tuttavia rilevare la sostanziale differente distribuzione dei vani interni dell'appartamento, evincibile dal raffronto tra la planimetria allagata al rogito, ed annessa alla c.t.u. - pag. 20 c.t.u., all. 27 alla presente - e quella abbozzata dal sottoscritto sulla scorta di quanto rilevabile a seguito del recente accesso all'appartamento (all. 28). Tali difformità avrebbero dovuto essere segnalate, e puntualmente descritte nella perizia (natura, specifica tipologia, sanabilità, eventuali costi), pena l'esclusione della garanzia per i vizi ex art. 2922, c. 2, c.c., la nullità dell'atto, l'azione dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 1489 c.c., i possibili*



*effetti pregiudizievoli sulla concessione di mutuo nell'ipotesi di acquisto tramite tale strumento di finanziamento, ed il possibile effetto dei costi di eventuale procedura di sanatoria e/o condono ex art. 40 L. n. 47/85 sul valore di stima del bene stesso. Di fatti l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. prevede che agli abusi edilizi e/o alle difformità sia data adeguata pubblicità e informazione, con specifiche informazioni relative alla possibilità di ottenere la sanatoria degli eventuali abusi ed ai relativi costi, su eventuali istanze di condono, e quant'altro, e ciò in modo particolare agli offerenti, ed all'aggiudicatario, il quale, in difetto, potrebbe invocare la risoluzione della vendita per alienazione di aliud pro alio.*

*Poiché di dette variazioni non si è tenuto conto nell'elaborato tecnico, nemmeno ai fini descrittivi di eventuali e possibili sanatorie e/o in ottica quantificatoria dei possibili costi, con elusione degli obblighi informativi, ed essendo tale stato di fatto ostativo alla proficua e regolare predisposizione degli atti funzionali alla vendita, si rimette al Giudice dell'Esecuzione ogni opportuna determinazione in termini di integrazione tecnica della relazione di stima, ovvero di riduzione percentuale del prezzo di stima e contestuale descrizione informativa delle difformità da dettagliare nell'avviso di vendita - sempre che ciò si configuri sufficiente a sopperire all'omissione -, e comunque nei termini che il G.E. dovesse ritenere più utile adottare in funzione delle rappresentate criticità del caso»;*

Per la stesura della presente relazione ci si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti versati in atti, ma si sono svolte le necessarie indagini ed assunte le adeguate informazioni. Unitamente a quanto sopra, è stato svolto un sopralluogo l'immobile oggetto di aggiornamento, analizzando la consistenza e verificando la distribuzione interna, producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.

## **2.0 Descrizione dell'immobile**

Per poter stimare correttamente il bene è stato svolto un sopralluogo in data 22/05/2025 alla presenza dell'avv. Francesco Franchina, professionista delegato alla vendita.







La diversa distribuzione interna dell'appartamento è sanabile, sia urbanisticamente che catastalmente, solo ed esclusivamente dopo aver demolito la chiusura del balcone sopra descritta.

La presenza della cucina, inoltre, in una veranda non è consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Si fa presente che la superficie catastale è difforme dalla superficie commerciale.

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, regolarizzabile previa demolizione della chiusura del balcone lato est.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Redazione e deposito DOCFA: € 600,00

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La chiusura e la copertura del balcone lato est sono abusive. Non sono sanabili in quanto le norme tecniche di attuazione non prevedono, nella zona PPR-BS, la realizzazione di nuovi volumi edilizi. Per regolarizzare è necessario demolire la chiusura ed il manto di copertura in cemento amianto e successivamente redigere una CILA in sanatoria. (normativa di riferimento: PRG vigente.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- Demolizione chiusura balcone, incluso trasporto in discarica materiali : € 2.000,00.
- Smontaggio e smaltimento manto di copertura in cemento amianto del balcone: € 2.500,00.
- Oneri Cila in sanatoria: € 1.000,00



- Spese tecniche per Cila in Sanatoria: € 1.000,00

**TOTALE SPESE: € 7.100,00.**

#### **4.0 VALUTAZIONE DEI BENI**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadrato commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è stato comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti in Messina nella zona dell'immobile oggetto di stima, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Dette indagini hanno permesso di reperire valori di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga. Tenendo conto, inoltre, delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili si è ottenuto un valore di mercato dell'appartamento pari a 600,00 €/mq.

Moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie lorda commerciale equivalente si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	2,30	x	100 %	=	2,30
bagno	9,50	x	100 %	=	9,50
Corridoio	7,00	x	100 %	=	7,00
camera da letto	18,80	x	100 %	=	18,80
camera	10,00	x	100 %	=	10,00
Soggiorno	25,20	x	100 %	=	25,20
cucina	14,00	x	50 %	=	7,00
Balcone lato sud al primo piano	4,90	x	30 %	=	1,47
<b>Totale:</b>	<b>91,70</b>				<b>81,27</b>

Si fa presente che per il vano cucina è stato considerato un indice pari al 50% in quanto, sebbene abusivo, il bene continua ad essere goduto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Grimaldi Immobiliare via Garibaldi 235 Messina, Tecnocasa via XXIV Maggio Messina.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 81,27 x 600,00 = 48.762,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.762,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.762,00

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI 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;

## 5.0 AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Valore di mercato:	€ 48.762,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi paragrafo 3.0):	€ 7.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto:	€. 41.662,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.662,00</b>

Ritenendo di aver svolto in modo esauriente il mandato conferitomi, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, la quale si compone di n. 10 pagine oltre la seguente documentazione:

- documentazione fotografica;
- n° 1 tavola grafica – planimetria stato di fatto;
- planimetria catastale
- Estratto di mappa



- Visura storica catastale
- Verbale di sopralluogo.
- Nota Spese

Messina, 24 giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. ing. [REDACTED]

