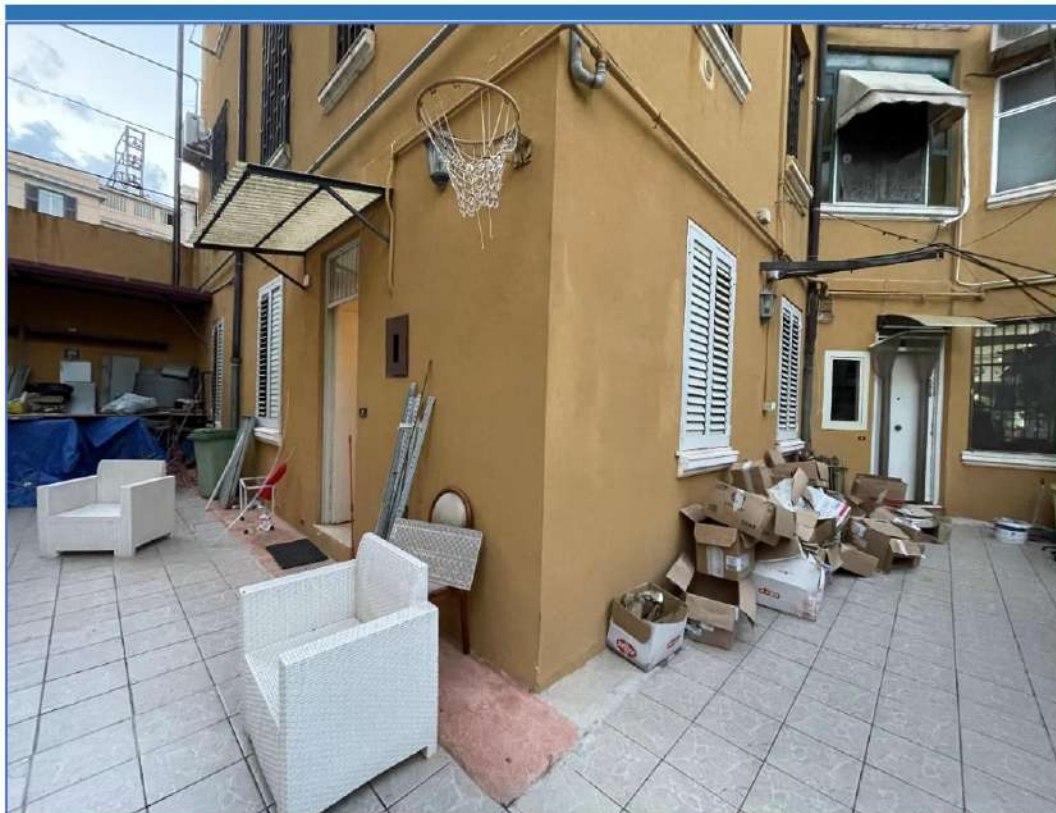




**TRIBUNALE DI MESSINA  
SECONDA SEZIONE CIVILE**



**CONSULENZA TECNICO D'UFFICIO**

**DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT. PAOLO PETROLO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 205/2016 R.G.ES.IMM.  
PROMOSSA DA**

<b>Consulente Tecnico d'Ufficio</b>	<b>Ing. Barbara Arnao</b>
	<b>Via G. La Farina n° 203 - 98123 MESSINA 090/695357 – 347/4658930</b>
<b>Collaboratori autorizzati del CTU</b>	



**TRIBUNALE DI MESSINA**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**CONSULENZA TECNICO D'UFFICIO**

**DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT. PAOLO PETROLO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 205/2016  
R.G.ES.IMM. PROMOSSA DA PANARELLO ROSARIO C**

\*\*\*\*\*

**1.0 PREMESSA**

Con ordinanza del 16 luglio 2025 il sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Petrolo, revocava la nomina dell'ing. Alessandro Pace e designava la sottoscritta ing. Barbara Arnao, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina con n° 8, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n° 205/2016 R.G.Es.Imm. promossa dal sig. Panarello Rosario, rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe Corvaja, contro il

Nella succitata ordinanza l'ill.mo sig. Giudice premetteva che con provvedimento del 14 ottobre 2024 il CTU revocato era stato invitato a fornire chiarimenti in ordine alle osservazioni mosse da alcune parti alla stima degli immobili pignorati nelle note difensive.

Assegnava alla CTU termine di giorni 90 per il deposito dell'elaborato peritale integrativo.



## 2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza, come precedentemente fissato a mezzo posta elettronica certificata inviata ai legali delle parti, iniziano giorno 02 ottobre 2025 alle ore 18:30 sui luoghi oggetto di causa.

Presso l'immobile da periziare, sito nel Comune di Messina in Via Vittorio Veneto n° 2, come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo, è presente il sig. [REDACTED] e ha consentito l'accesso all'immobile.

Si è quindi proceduto a scattare documentazione fotografica e prendere appunti su fogli separati.

Il verbale viene chiuso alle ore 18:51 unitamente alle operazioni peritali.

A seguito del sopralluogo effettuato e dopo aver attentamente studiata la documentazione presente nei fascicoli, la sottoscritta è ora in grado di rispondere al quesito posto dal Magistrato.

## 3.0 RISPOSTE AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO

### FORNIRE CHIARIMENTI IN ORDINE ALLE OSSERVAZIONI MOSSE DA ALCUNE PARTI ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NELLE NOTE DIFENSIVE

Con comparsa del 1° ottobre 2024 [REDACTED]

[REDACTED] rilevava che:

*“L'esperto stimatore, con integrazione di perizia del 01.07.2024, rassegnava, tuttavia, **conclusioni non condivisibili che sin d'ora si intendono contestare.** Per vero, il bene oggetto di integrazione, precisamente l'appartamento di via Vittorio Veneto 2, iscritto al NCEU di Messina, foglio 237 part. 139 sub 8, veniva, a parere del tecnico all'uopo nominato dal debitore (All. 1), **sottostimato.***

*Infatti, differentemente da quanto sostenuto dall'esperto stimatore, **l'immobile oggetto di integrazione di stima non è un immobile “ultrapopolare”** (cfr. All. 1 - Osservazioni “Sono definiti abitazioni di tipo ultrapopolare gli immobili facenti*



parte di fabbricati con rifiniture di bassissimo livello, **non dotate di servizi igienici e privi di impianti, catastalmente sono censiti nella categoria A/5**") né tampoco si presenta in condizioni "men che mediocri", come dallo stesso definito, per le ragioni e circostanze intrinseche meglio descritte nelle citate osservazioni (cfr. All. 1 - "Infatti, nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha verificato che l'immobile si trova in uno stato di manutenzione più che accettabile, ristrutturato per intero agli inizi degli anni 2000, (vedasi documentazione fotografica allegata). La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i bagni e la cucina sono rivestiti sempre in ceramica le pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di un vano che presenta l'intonaco del soffitto rimosso per intero ed i ferri d'armatura del solaio a vista).

Ne deriva, allora, **una errata valutazione in termini di valore di mercato** atteso che l'OMI riporta, per il secondo semestre 2023, in caso di immobili in stato conservativo normale, un valore di mercato che oscilla da un minimo di € 740/mq ad un massimo di € 1.050/mq che ben poteva condurre l'esperto stimatore, alla luce delle emergenze, della posizione e dello stato conservativo attuale, a valutare l'immobile **differentemente rispetto al valore minimo attribuitogli.**

...

L'esperto non ha, inoltre, documentato le circostanze che lo hanno condotto a quantificare i lavori di "ristrutturazione necessari[o] per riportare l'appartamento ad uno stato di conservazione normale => **€ 300,00/mq x 128 mq = € 38.400,00**" (cfr. Integrazione di perizia).

Per vero, con riferimento a tali interventi, contrariamente a quanto sostenuto dall'esperto (**che ritiene di ristrutturare interamente 128 mq**), il tecnico di parte nominato sostiene "che l'unico intervento necessario da eseguire per riportare l'appartamento ad uno stato normale di conservazione, sia solo quello di ripristinare **un solaio di circa 10 mq**. Inoltre, l'importo suddetto è stato ricavato da una



quantificazione a corpo e senza nessun riferimento al tipo di lavorazioni, quantità e prezzi unitari”.

*Tanto premesso, non v'è chi non veda l'inadeguatezza e l'erroneità dell'integrazione di CTU attesa l'importanza che questa riveste anche nell'ottica della valutazione del prezzo base d'asta dei beni immobili”.*

L'immobile oggetto del mandato è sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t. ubicato in Via Vittorio Veneto n° 2, in una zona semicentrale del Comune di Messina, con vocazione residenziale e commerciale.

L'accesso all'immobile avviene dal cortile condominiale dal quale è possibile accedere ai due ingressi dell'appartamento, che si presenta suddiviso in due unità immobiliari, come rappresentato nella relazione di stima redatta dall'ing. Alessandro Pace, alla quale si rimanda per ulteriori descrizioni sullo stato di fatto, stante che il mandato conferito alla scrivente attiene unicamente di rispondere ai rilievi posti dal debitore esecutato in merito al valore di mercato dell'immobile.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si proseguirà mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

La scrivente ha preliminarmente indagato i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari edita dall'Agenzia delle Entrate (I semestre 2025) determinati sulla scorta dei valori riportati negli atti di compravendita. La suddetta banca dati rileva un range, per immobili ubicati nel Comune di Messina – zona semicentrale Policlinico/Pistunina/Tremestieri/Provinciale/Zona Falcata per abitazioni di tipo economico è variabile tra i 670,00 e 1.000,00 € al mq per immobili in condizioni normali (Allegato n° 01 – stralcio in figura n° 01).



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1250	L	4,5	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	1000	L	3,8	5,7	L
Autorimesse	Normale	420	630	L	3,8	5,7	L
Box	Normale	500	750	L	4,8	7,2	L
Posti auto coperti	Normale	380	570	L	4	6	L

Figura n° 1 – banca dati delle quotazioni immobiliari

Posto che la zona di riferimento indicata dall'Agenzia delle Entrate è geograficamente ampia e comprende porzioni con caratteristiche peculiari molto diverse, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su portali immobiliari recuperando tre annunci nella zona immediatamente limitrofa a quella di indagine e con immobili posti alla medesima elevazione e nelle medesime condizioni di conservazione (Allegati n° 02, 03 e 04), da cui si determina i seguenti valori unitari:

- annuncio 1: immobile in Via V. Veneto, 19 – piano terra (Allegato n° 02)

$$€ 39.000 : \text{mq } 52 = €/\text{mq } 750,00$$

- annuncio 2: immobile in Via Napoli, 104 – piano rialzato (Allegato n° 03)

$$€ 73.000 : \text{mq } 85 = €/\text{mq } 858,82$$

- annuncio 3: immobile in Via Toscana, 50 – piano terra (Allegato n° 04)

$$€ 63.000 : \text{mq } 75 = €/\text{mq } 840,00$$

Per l'immobile in oggetto, per la sua posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato che i prospetti esterni sono in buono stato di conservazione (foto n° 01), si ritiene equo considerare un valore unitario pari a €/mq 800,00. Pertanto si ottiene il valore di mercato dell'immobile in condizioni normali pari a:

$$V_n = \text{valore normale} = €/\text{mq } 800,00 \times 128 \text{ mq} = € 102.400,00$$





Foto n° 01 – prospetto del fabbricato

In merito alla quantificazione dei lavori per riportare l'immobile ad uno stato di conservazione "normale" si ritiene che debbano essere considerati solo ed esclusivamente quelli da eseguire nel vano interessato dalla problematica e necessari per ripristinare l'estradosso del solaio d'interpiano interessato dal distacco dell'intonaco e dall'ossidazione delle armature (foto n° 02), stante che il resto dell'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione. Da cui deriva che l'importo degli interventi di ripristino è pari a:

$$\text{€/mq } 300,00 \times 10 \text{ mq} = \text{€ } 3.000,00$$



Foto n° 02 – vano interessato dal distacco dell'intonaco

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore dell'immobile si procederà adeguando la stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia



per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, quindi si decurteranno gli importi per sanare le difformità rilevate dall'ing. Alessandro Pace, come meglio evidenziate nella relazione di stima, e per riportare l'immobile alle condizioni normali.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 102 400,00</b>
•	
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15 360,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:	-€ 6 000,00
•	
Intervento di ripristino del solaio necessario per riportare l'immobile ad uno stato di conservazione normale	-€ 3 000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni</u></b>	<b>€ 78 040,00</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 78 000,00</b>

Ritenendo di aver svolto in modo esauriente il mandato conferitomi, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione che si compone di n° 7 pagine oltre allegati.

Messina, li 12 novembre 2025

Il Consulente Tecnico

*ing. Barbara Arnao*

