

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 188/2023

Perizia C.T.U.

PARTE RICORRENTE	CONTROPARTE (Debitore)
OMISSIS	OMISSIS

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n 188/2023
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 Santa Teresa di Riva via Savoca n.28 e censito in catasto al Foglio 12 Particella 310 Sub. 2

INCARICO - TEMPI DI CONSEGNA - PROROGHE

- In data 10/10/2024 veniva nominata l'Ing. Maria Garufi come CTU
- In data 21/10/2024 veniva prestato giuramento da parte del Consulente.
- Consegna consulenza il 20/02/2025 (30 giorni prima dell'Udienza fissata il 21/03/2025).
- In data 18/02/2025 veniva richiesta una proroga di 60gg.
- In data 21/02/2025 veniva fissata la data per il deposito della CTU al 16/04/2025.



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 19/07/24 veniva nominata per redigere la presente Consulenza e per rispondere compiutamente ai quesiti posti e che si elencano a seguire.

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 4 febbraio 2025 alle ore 16, previa comunicazione da parte del Curatore si effettuava il sopralluogo negli immobili oggetto del suddetto provvedimento.

Alla presenza dei debitori Sig. OMISSIS e Sig.ra OMISSIS 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.

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile sito in Santa Teresa di Riva in via Savoca 28 e risulta censito in catasto al Foglio 12 Particella 310 Sub. 2 cat.A/4, classe 4, consistenza 5,5, superficie catastale 115mq comprese di superfici scoperte (dati che corrispondono nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione). Si allega visura catastale storica (Allegato 2).

L'unità immobiliare confina a Nord con il Torrente Porto Salvo, ad Est con la particella 311, a sud con via Savoca e ad Ovest con la particella 309, mentre al piano sottostante con il sub. 1.

L'immobile nella sua totalità è a tre elevazioni f.t..

Il piano terra risulta in altra ditta, mentre il primo e il secondo a cui si accede da una scala interna (posta a sinistra guardando la foto), con accesso su strada è di proprietà dei debitori.





Figura 1 - Prospetto con accesso a piano superiore

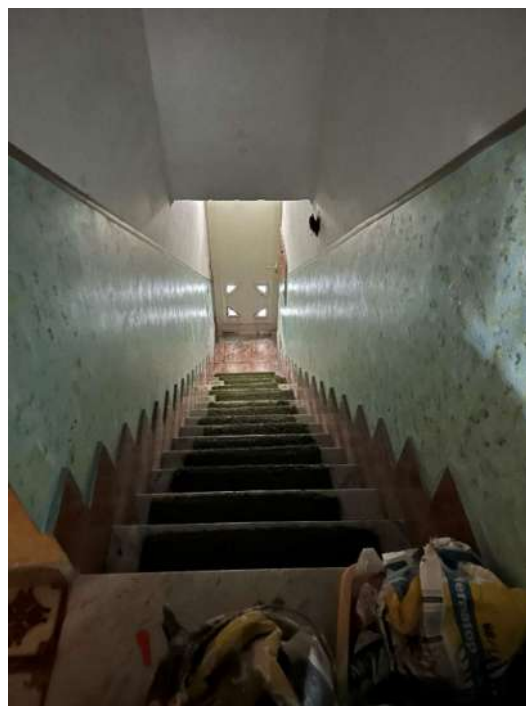


Figura 2 - Scala di accesso al piano superiore

Al primo livello sono presenti: una camera da letto con un piccolo ripostiglio, un disimpegno, un soggiorno, un ripostiglio e bagno.

Al piano superiore si accede mediante una scala in acciaio rivestita in legno collocata nel disimpegno.



Figura 3 - Balcone chiuso in cui è stato ricavato il bagno



Figura 4 - Scala interna di accesso al piano secondo



Il secondo livello si compone di un ampio salone con angolo cottura, un bagno, un piccolo ripostiglio e due camere dalle quali è possibile accedere al balcone che affaccia su via Savoca.



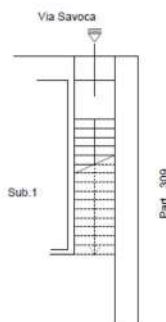
Figura 5 -Soggiorno posto al piano secondo



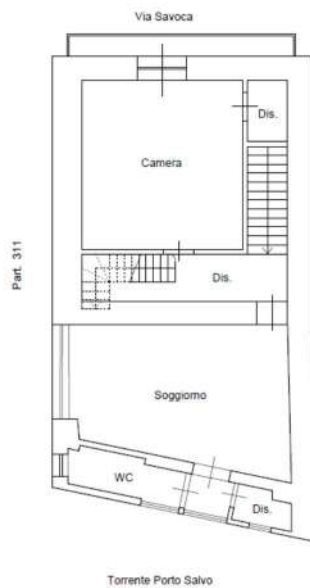
Figura 6 - Camera al piano secondo

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANO TERRA
H=3.00m



PIANO PRIMO
H= 2.90m



PIANO SECONDO
H= 2.80m



Figura 7 - Planimetria Stato di fatto



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura di pietrame con spessori variabili da 60 a 40cm (per la parte regolare) e in mattoni forati e pannelli coibentati per le parte abusive. Le fondazioni sono anch'esse in muratura. I solai risultano in c.a., mentre la copertura è costituita da pannelli coibentati.

Componenti edilizie e costruttive:

Gli infissi esterni sono misti, alcuni del tipo a doppia anta battente in alluminio anodizzato e vetro semplice e altri in ferro e vetro semplice.

Gli infissi interni sono del tipo a battente in legno.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, ed il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle in monocottura.

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico e non a "Norma" del tipo sottotraccia con tensione 220V, ma allo stato attuale risulta disattivato.
- Idrico, del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete comunale (in pessime condizioni d'uso).
- L'impianto citofonico risulta presente ma disattivato.

Si allegano foto in formato digitale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 3 e 4).

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

L'immobile in oggetto risulta in proprietà (al 50% ciascuno) del Sig. OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS. Lo stesso è pervenuto per atto di compravendita del 29/09/1998 Rep. 93087 del Notaio OMISSIS e trascritto il 06/10/1998 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di



Messina al numero di registro generale 21417 e numero di registro particolare 18245 da OMISSIS.

Si allega titolo di proprietà (Allegato 5).

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 6).

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

Nell'allegato 7 viene prodotta la planimetria catastale in atti dell'immobile.

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

L'immobile risulta in piena proprietà dei debitori 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'immobile allo stato attuale non risulta essere locato a terzi.

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 il bene oggetto del procedimento un fabbricato 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.

L'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione non risulta facente parte di alcun condominio.

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione non risulta facente parte di alcun condominio.

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 il bene oggetto del procedimento un fabbricato 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 il bene oggetto del procedimento un fabbricato 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 dove è posta l'abitazione oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato intorno agli anni 1950 relativamente ai piano terra e primo (oltre una cucina, letto e bagno poste sul terrazzo).

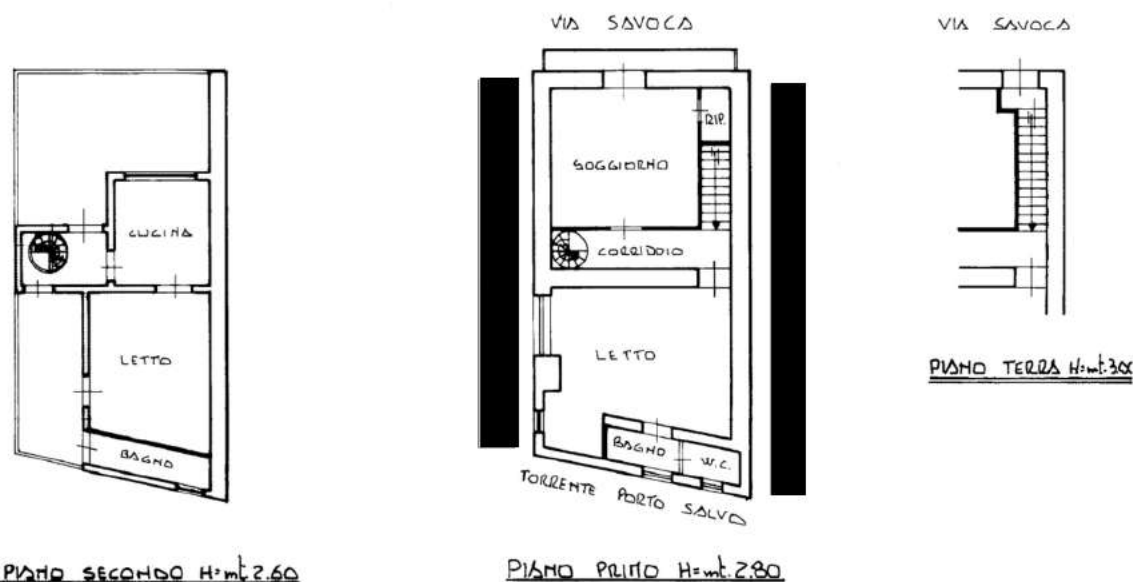


Figura 8 - Planimetria catastale in atti

A seguito del sopralluogo effettuato (e quindi allo stato attuale), il terrazzo risulta interamente edificato.



Da ricerche espedito presso i pubblici uffici (e per stessa dichiarazione della proprietà), lo stesso risulta essere stato costruito a partire dal 1998 (anno di acquisto), totalmente senza alcuna autorizzazione da parte degli Enti preposti (Comune, Genio Civile e Soprintendenza) e pertanto risulta abusivo.

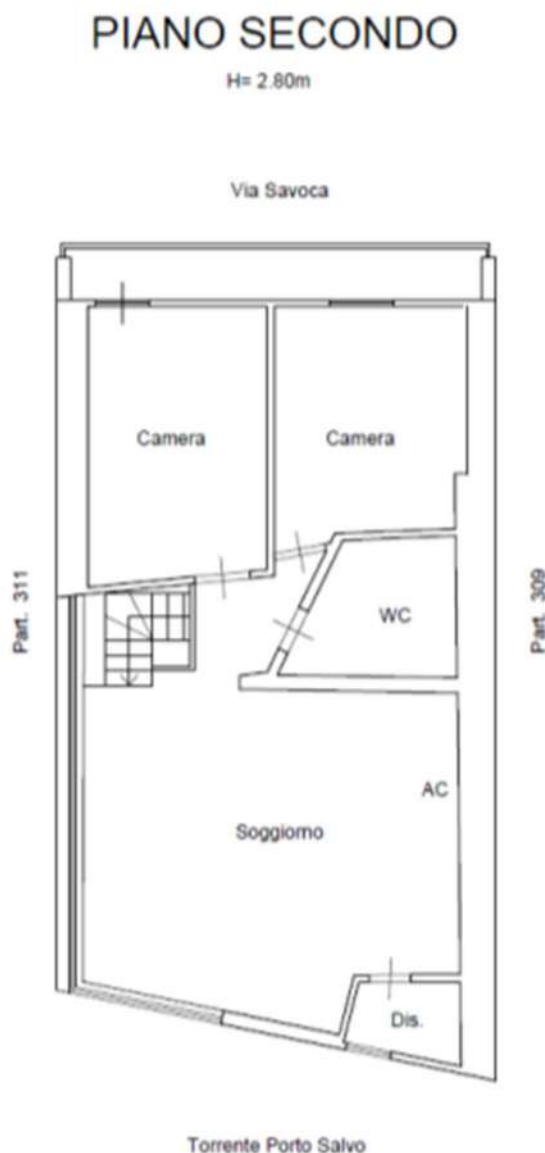


Figura 9 - Pianta piano secondo

Inoltre a piano primo in corrispondenza del bow window risulta essere stato spostato il bagno.

Come detto, da ricerche effettuate presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune di Santa Teresa di Riva non è stato possibile reperire le originali autorizzazioni in quanto non presenti negli archivi.

Inoltre non risultano in atto pratiche edilizie riferita all'immobile oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare.



Pertanto l'immobile allo stato attuale NON si può ritenere conforme alle Norme e quindi risulta parzialmente abusivo.

Ovviamente non esiste certificato di agibilità.

Sempre da ricerche espedito dalla scrivente, risulta che l'immobile in oggetto risulta non incluso nella fascia di rispetto Paesaggistica.

L'art. 40 comma 6 Legge 47/85 così recita "... Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge...."

In buona sostanza se un'immobile rientra nelle condizioni di sanabilità espresse dalla Legge e sia oggetto di procedure di esecuzione forzata (trasferimenti in esito ad un processo esecutivo di espropriazione forzata immobiliare, trasferimenti in esito a procedure di vendita c.d. fallimentari) potrebbe essere teoricamente sanato usufruendo delle Leggi sul condono edilizio (47/85, 724/94 e 326/2003), purché le ragioni del credito per cui si procede (mutui non pagati, crediti non saldati ecc., purché abbiamo una data certa a cui far risalire l'epoca del mancato pagamento) abbiano una data certa che sia anteriore alle date di entrata in vigore delle citate Leggi sul condono edilizio.

Essendo gli abusi realizzati nel 1998, gli stessi potrebbero essere sanabili con l'applicabile del Condono di cui alla Legge 326/2003.

Si stima una spesa totale inerente la sanabilità dell'opera pari a € 12.000,00 comprensivi di oneri tecnici.

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.



Si ritiene che la risposta contenuta al quesito 13) sia esaustiva pure per il punto 14).

Al momento non è stata presentata alcuna istanza di condono o sanatoria.

15. verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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;

Al momento della presentazione della nuova APE presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (ENEA Sicilia) risulta già presente in archivio la certificazione relativa ai dati catastali dell'immobile oggetto del presente procedimento.

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



parcheeggi 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’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00).

Il fabbricato (e con una parte di abusi commessi) risulta censito in catasto al foglio 12 part.310 sub.2.

Si ritiene che al momento non sia necessaria la presentazione di un’ulteriore catastazione prima della presentazione dell’istanza di condono edilizio.

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 similari, 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 818,00 €/m² e 1.246,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona B1 microzona 3 zona Centro Urbano per il secondo semestre dell'anno 2024 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia tra 860,00 €/m² e 1.200,00 €/m² 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 minimi al mq sopra esposti pari a **840,00 €/m²**.

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 130,00 m²

- *Superfici secondarie*

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

a) Superficie balconi e verande 7,90 m²x 0,30 = 2,37 m²

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di 130,00 m² + 2,37 m² = 132,37 m²

Adeguamenti e correzioni di stima:

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

- *Coefficiente merito piano*: 0,85 (piano primo e secondo senza ascensore)
- *Coefficiente merito stato conservazione*: 0,80 (da ristrutturare)
- *Coefficiente merito luminosità*: 1,00 (mediamente soleggiato)
- *Coefficiente merito esposizione e vista*: 1,05 (esterna)
- *Coefficiente merito età edificio*: 0,80 (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 0,55.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 840,00 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$840,00\text{€/m}^2 \times 0,55 = 462,00 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile: 132,37 m² x 462,00 €/m² = € 61.154,94 arrotondato € 61.000,00.

A questo valore devono essere sottratte le spese per la sanabilità dell'opera pari a € 12.000,00 comprensivi di oneri tecnici.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 61.000,00 - \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } \mathbf{49.000,00}$$

(diconsi euro quarantanovemila/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 in oggetto risulta in proprietà (al 50% ciascuno) del Sig. OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS.

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.

I beni di cui al compendio pignorato si riferiscono ad un immobile sito in Santa Teresa di Riva, via Savoca n.28.

L'immobile risulta stato edificato intorno agli anni 50 del '900. Nella sua totalità il fabbricato è a tre elevazioni f.t., e l'unità immobiliare oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è posta al primo e secondo piano dello stabile.

Catastalmente è individuato al Foglio 12 Particella 310 Sub. 2 cat.A/4, classe 4, consistenza 5,5, superficie catastale 115mq comprese di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento posto in una zona periferica di Santa Teresa di Riva ma dalla quale è facilmente raggiungibile il centro urbano del comune. L'immobile necessita di lavori di manutenzione, in quanto pavimentazione.

Le dotazioni e gli impianti tecnologici appaiono completi ma vetusti così lo stato di conservazione degli infissi e dei serramenti esterni.

- Caratteristiche zona: periferica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.



- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), 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 e Taormina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1,2), autostrada (4,5), autobus (1,8).

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 risulta vendibile allo stato attuale di come si trova.

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

I codici fiscali del Sig. OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS risultano in atti e rispettivamente sono: OMISSIS e 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.

I proprietari dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risultano in regime di comunione dei beni. È stato acquisito presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Antillo l'Estratto per riassunto atto di matrimonio, in cui i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS risultano uniti in matrimonio nel giorno 18 Agosto dell'anno 1980 nel Comune di Antillo (ME) con Atto originale n.1 P. I A. 1980.

Si allega Estratto di matrimonio (Allegato 8).

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.

L'immobile allo stato attuale non risulta essere locato a terzi.



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.

CONCLUSIONI

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile sito in Santa Teresa di Riva in via Savoca 28 e risulta censito in catasto al Foglio 12 Particella 310 Sub. 2 (attualmente).

L'immobile nella sua totalità è a tre elevazioni f.t., risulta in proprietà (al 50% ciascuno) del Sig. OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS e non risulta essere locato a terzi e non risulta facente parte di alcun condominio.

Lo stabile dove è posta l'abitazione oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato intono agli anni 1950 relativamente ai piano terra e primo (oltre una cucina, letto e bagno poste sul terrazzo).

A seguito del sopralluogo effettuato (e quindi allo stato attuale), il terrazzo risulta interamente edificato.

Da ricerche espedito presso i pubblici uffici (e per stessa dichiarazione della proprietà), lo stesso risulta essere stato costruito a partire dal 1998 (anno di acquisto), totalmente senza alcuna autorizzazione da parte degli Enti preposti (Comune, Genio Civile e Soprintendenza) e pertanto risulta abusivo.

Inoltre a piano primo in corrispondenza del bow window risulta essere stato spostato il bagno.



Pertanto l'immobile allo stato attuale NON si può ritenere conforme alle Norme e quindi risulta parzialmente abusivo.

Lo stesso, potrebbe essere teoricamente sanato usufruendo delle Leggi sul condono edilizio (L.326/2003), purché le ragioni del credito per cui si procede (mutui non pagati, crediti non saldati ecc., purché abbiamo una data certa a cui far risalire l'epoca del mancato pagamento) abbiano una data certa che sia anteriore alle date di entrata in vigore delle citate Leggi sul condono edilizio.

Essendo gli abusi realizzati nel 1998, gli stessi potrebbero essere sanabili con l'applicabile del Condono di cui alla Legge 326/2003.

Al momento non è stata presentata alcuna istanza di condono o sanatoria.

Il fabbricato (e con una parte di abusi commessi) risulta censito in catasto al foglio 12 part.310 sub.2.

Si ritiene che al momento non sia necessaria la presentazione di un'ulteriore catastazione prima della presentazione dell'istanza di condono edilizio.

Una volta sanato e catastato l'immobile necessiterà di APE (ora non è possibile).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto si è servito del metodo diretto o sintetico consistente in una serie di informazioni conoscitive attinte presso varie agenzie immobiliari in vendita oppure già venduti ubicati in zone adiacenti o limitrofe, aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente, allo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato richiesto. Si è adottato come parametro il metro quadrato considerato al lordo dei muri perimetrali. La superficie dei balconi e della corte esterna sono stati ridotti con idoneo coefficiente. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile (disponibilità di infrastrutture e servizi, servizi, esposizione, livello tecnologico, vetustà, grado di conservazione e manutenzione, etc.), e le caratteristiche estrinseche (cioè la capacità reddituale dell'immobile), si stima, un valore complessivo di circa € 462/ mq per l'abitazione.

Immobile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 132,37	€ 61.000,00



Adeguamenti e correzioni della stima

- 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.150,00**

- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **Non ricorre**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 12.000,00**

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 39.850,00**

La presente Consulenza viene integrata da

- Allegato 1 = Verbale di sopralluogo
- Allegato 2 = Visura storica per immobile
- Allegato 3 = Documentazione fotografica
- Allegato 4 = Planimetria Rilievo Stato di fatto
- Allegato 5 = Titolo di proprietà
- Allegato 6 = Relazione notarile
- Allegato 7 = Planimetria catastale
- Allegato 8 = Estratto di matrimonio

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidato
Messina, 14/04/2025



Il CTU
Ing. Maria Garufi



TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 188/2023

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARTE RICORRENTE	CONTROPARTE (Debitore)
AMCO ASSET MANGEMENT COMPANY S.P.A.	[REDACTED]

[REDACTED] Procedimento di Esecuzione Immobiliare n 188/2023
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 Santa Teresa di Riva via Savoca n.28 e censito in catasto al Foglio 12 Particella 310 Sub. 2





Figura 1 - Prospetto via Savoca



Figura 2 - Prospetto via Savoca





Figura 3 - Scale di ingresso

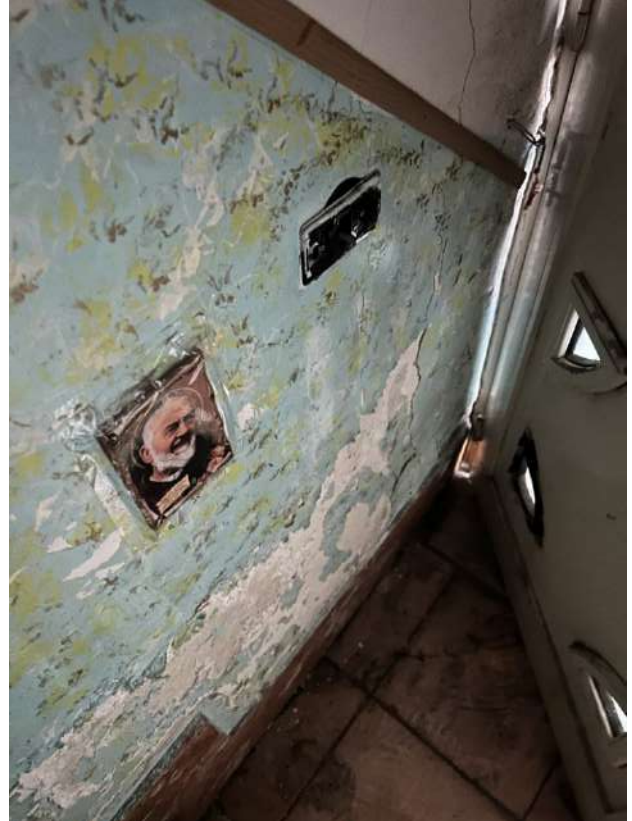


Figura 4 - Ingresso



Figura 5 - Soggiorno primo piano





Figura 6 - Bagno primo piano



Figura 7 - Ripostiglio piano primo



Figura 8 - Camere da letto





Figura 9 - Disimpegno piano primo



Figura 10 - Ripostiglio camera da letto

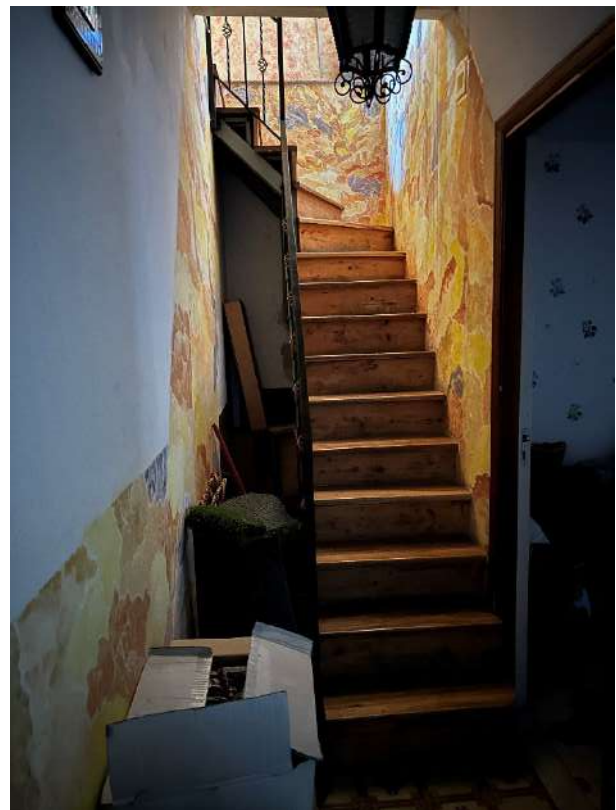


Figura 11 - Scala di accesso piano secondo





Figura 12 - Soggiorno - angolo cottura piano secondo



Figura 13 - Soggiorno-angolo cottura piano secondo





Figura 14 - Camera n.1 piano secondo



Figura 15 - Camera n.2 piano secondo



Figura 16 - Balcone piano secondo



Figura 17 - Ripostiglio piano secondo





Figura 18 - Bagno piano secondo



Figura 19 - Bagno piano secondo

Messina, 14/04/2025

Il CTU

Ing. Maria Garufi

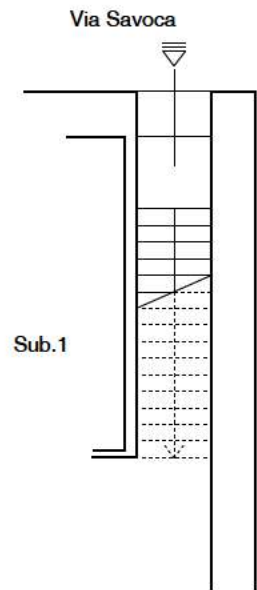
Dott. Ing. MARIA GARUFI
Iscritto
all'Albo di
Messina
Matric. 2004
TERESA RIVA
Maria Garufi



PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO

PIANO TERRA

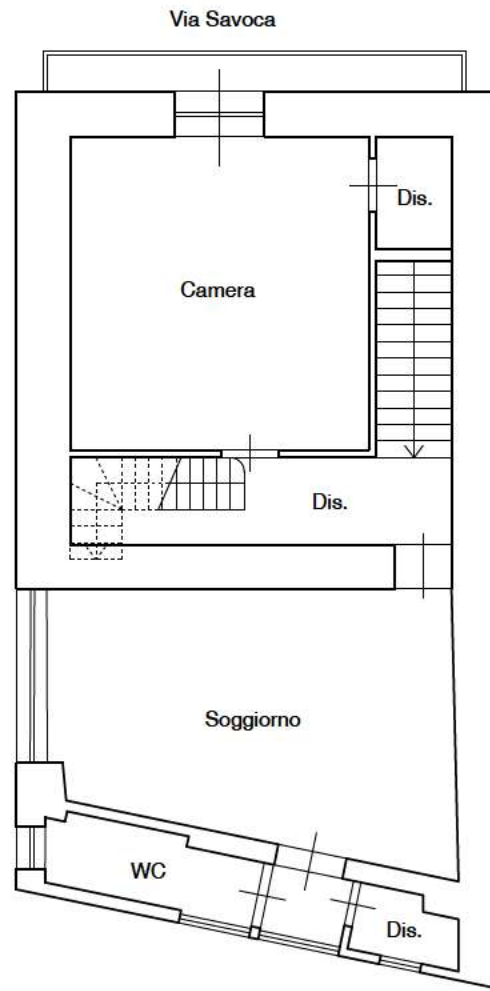
H=3.00m



Part. 309

PIANO PRIMO

H= 2.90m

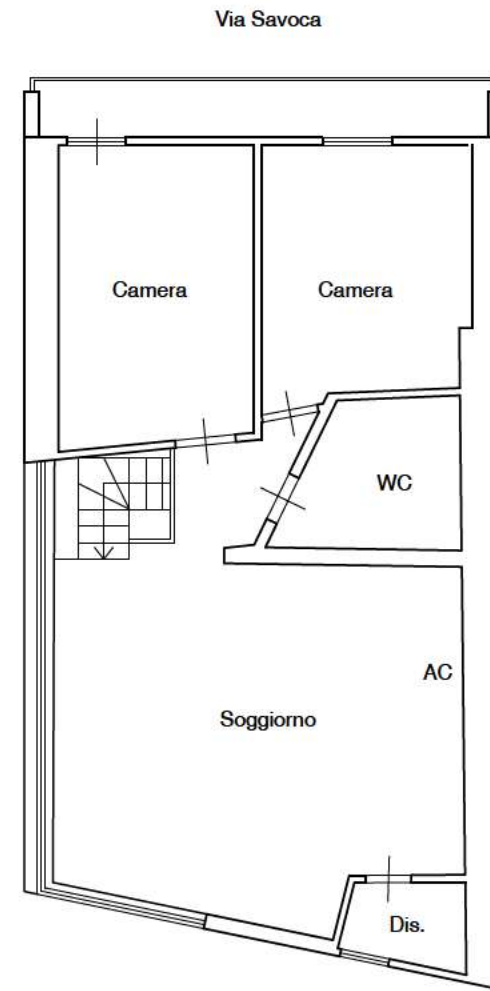


Part. 311

Part. 309

PIANO SECONDO

H= 2.80m



Part. 311

Part. 309

Torrente Porto Salvo

Torrente Porto Salvo





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

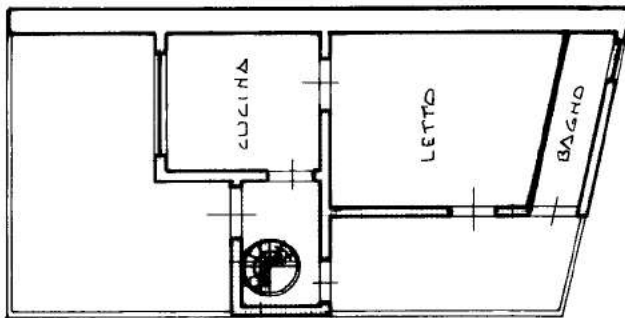
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

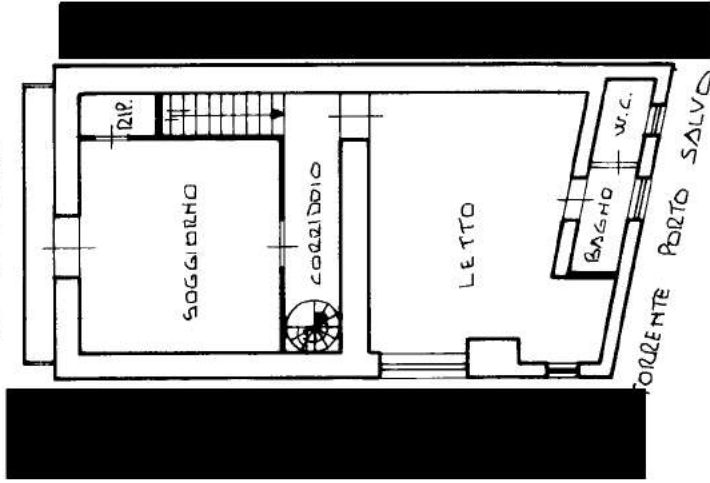
Planimetria di u.i.u. in Comune di S. TERESA S.S. di RIVA via SAVOCCA CIV. Z.A.

MODULARIO
F. n. 347



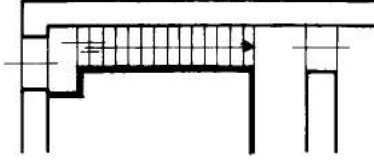
PIANO SECONDO H=mt.2.60

VIA SAVOCCA



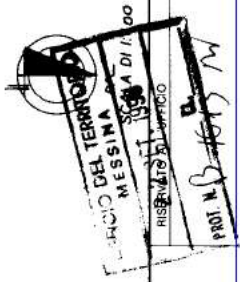
PIANO PRIMO H=mt.2.80

VIA SAVOCCA



PIANO TERZO H=mt.3.00

ORIENTAMENTO



Dichiarazione di N.C.	<input type="checkbox"/>	Compilata dall'INGEGNERE
Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	scritto all'albo de GLI INGEGNERI
Identificativi catastali		
F. n. 347	sub. 2	della proprietà di MESSINA n. 822
Foglio 12 - Particella 310 - Subalterno 2 > Firma		