



Ingegnere Civile Edile Salvatore Ruello

via Antonio Canepa n° 63 c/da Sperone c.a.p. 98158 MESSINA

Partita IVA 02635400837, tel. fax 090394626, cell. 3471922658,

e-mail: [salvatoreruello@virgilio.it](mailto:salvatoreruello@virgilio.it), PEC: [salvatore.ruello@ingpec.eu](mailto:salvatore.ruello@ingpec.eu)

## Tribunale Civile di MESSINA

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

**OGGETTO:** Consulenza tecnica (rif. Procedura esecutiva n° 199/2024)

**“Amco Asset Management Company spa CONTRO**

**Elenco elaborati:**

Relazione tecnica;

**Elenco allegati:**

All. 1) “*Ordinanza di incarico*”

All. 2) “*Verbale di sopralluogo*”

All. 3) “*Documentazione fotografica*”

All. 4) “*Planimetrie catastali*”

All. 5) “*Visure catastali*”

All. 6) “*Estratto di mappa*”

All. 7) “*Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare*”

All. 8) “*Stralcio PRG con indicazione lotto periziato*”

All. 9) “*Visure Ipotecarie*”

All. 10) “*Certificato residenza*”

All. 11) “*Certificato stato libero*”

All. 12) “*Planimetrie quotate originarie ed attuali (rapp. 1:100)*”

Messina 30/11/2025

Il C.T.U.

**Ing. Salvatore Ruello**



Ing. Edile Salvatore Ruello  
via Antonio Canepa n° 63 c/da Sperone  
c.a.p. 98158 MESSINA  
part I.V.A. .02635400837, tel. fax 090394626  
cell. 3471922658, PEC: salvatore.ruello@ingpec.eu

**Ill.ma Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo G.E. del Tribunale di MESSINA.**

- **Premessa.**

Con ordinanza del 12/11/2024 notificata a mezzo PEC al mio studio lo stesso giorno, la S.V. nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Ruello con studio in via Vecchia Comunale n° 63 c/da Sperone, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Messina con numero di matricola 2621 e dei C.T.U. del Tribunale di Messina n° 1662, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G. n° 199/2024 **"Amco Asset Management Company spa CONTRO [REDACTED]** .

Mi viene dato incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E. ed elencati nell'*all. 1.*

**1) Svolgimento delle operazioni peritali.**

Per svolgere l'incarico affidatomi, mi sono recato sui luoghi oggetto di causa in due occasioni ed alla presenza della parte esecutata e del custode ho eseguito rilievi e documentazione fotografica (*all. 2*).

Gli allegati citati faranno parte della presente e richiamati con opportuna numerazione.

**2) Risposta al secondo quesito.**

L'immobile oggetto del pignoramento si trova in via Comunale Santo n. 38 a Messina piano secondo e terzo identificato catastalmente al N.C.E.U. di Messina al foglio di mappa n. 123 part. 773 sub. 6. Confina a nord, sud ed

ovest con proprietà altra ditta ad est con strada comunale. E' raggiungibile da vano scala condominiale sprovvisto di ascensore è l'ingresso corrisponde al portone sinistro allo sbarco al piano secondo. I dati catastali corrispondono a quelli citati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*all. 5*).

L'immobile al secondo piano si compone di due camere da letto, un pranzo soggiorno, una cucina un bagno ed occupa una superficie di 70 mq con dimensioni meglio descritte nelle planimetrie redatte dallo scrivente (*all. 12*).

Il terzo piano raggiungibile da scale esterna in ferro ad unica rampa ed interna, a chiocciola, si compone di un pranzo soggiorno, bagno ed occupa una superficie di 50.00 mq. Come pertinenze esclusive vi è un terrazzo a livello del secondo piano e due terrazzi al livello del terzo piano. Il tutto documentato fotograficamente (*all. 3*).

### 3) Risposta al terzo quesito.

Il bene è di proprietà della debitrice [REDACTED]  
[REDACTED] giusto atto notarile  
redatto dal Notaio Nunzio Arrigo Rep. 3601.

### 4) Risposta al quarto quesito.

Sull'immobile grava **ipoteca volontaria**, nota di iscrizione [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da concessione volontaria  
di mutuo fondiario tramite atto notarile pubblico del [REDACTED] Rep.

[REDACTED]  
Nota di iscrizione [REDACTED]  
derivante da concessione volontaria di mutuo fondiario tramite atto notarile

pubblico del [REDACTED]

Nota di trascrizione [REDACTED] del  
[REDACTED] derivante da atto giudiziario del [REDACTED] messo  
da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Messina (*all. 9*).

**5) Risposta al quinto quesito.**

Le planimetrie catastali sono state ritirate presso l'Agenda del Territorio di Messina (*all. 4*) ma non corrispondono allo stato attuale dell'immobile. Questo aspetto verrà meglio descritto nei paragrafi successivi.

**6) Risposta al sesto quesito.**

Nulla da rilevare dopo la visione della documentazione in atti nei fascicoli di parte ed allegata alla presente consulenza.

**7) Risposta al settimo quesito.**

Il bene è occupato dalla debitrice [REDACTED]  
[REDACTED]

**8) Riposta all'ottavo quesito.**

Ne il fabbricato ne l'immobile periziato sono sottoposti a vincoli di natura tecnica o paesaggistica. Circa oneri di natura condominiale mi viene riferito dalla debitrice che non vi è alcun condominio costituito.

**9) Risposta al nono quesito.**

Ribadisco che non vi è alcun condominio costituito e non i è stato riferito di



Ing. Edile Salvatore Ruello  
via Antonio Canepa n° 63 c/da Sperone  
c.a.p. 98158 MESSINA  
part I.V.A. .02635400837, tel. fax 090394626  
cell. 3471922658, PEC: salvatore.ruello@ingpec.eu

eventuali debiti nei confronti degli altri condomini per eventuali lavori su parti comuni fatti o da realizzarsi.

#### **10) Risposta al decimo quesito.**

Per quanto scritto ai paragrafi precedenti non si hanno notizie sulle spese fisse di gestione del fabbricato.

#### **11) Risposta all'undicesimo quesito.**

Secondo la Variante al P.R.G. del comune di Messina il fabbricato ricade in zona omogenea H5 “impianti ed attrezzature tecnologiche” regolamentata dall'art. 62 delle norme di attuazione (*all. 8*). Non avendo l'immobile terreno annesso non è necessaria la richiesta di certificato di destinazione urbanistica da allegare a futuro decreto di trasferimento.

#### **12) Risposta al dodicesimo quesito.**

Come sopra descritto non è necessario allegare certificato di destinazione urbanistica.

#### **13) Risposta al tredicesimo quesito.**

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/19/1967 e l'appartamento periziato ha subito un ampliamento con documentazione depositata all'Agenzia del Territorio di Messina il 13/10/1995 in atti dal 04/12/1996 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto prima dell'acquisto da parte delle debitrice. Tale ampliamento nasce dalla realizzazione di una scala a chiocciola interna e della realizzazione di

un portico al terzo piano.

#### **14) Risposta al quattordicesimo quesito.**

Il terzo piano dell'immobile periziato è totalmente difforme da quanto in atti in quanto, come da raffronto tra le planimetrie catastali e quanto redatto dallo scrivente (*all. 12*) è stato realizzato un ampliamento in copertura di 34.00 mq alto 2.70 mt adibito a vano pranzo soggiorno con cucina.

Come descritto al paragrafo 11) il fabbricato ricade in zona omogenea H5 "impianti ed attrezzature tecnologiche" regolamentata dall'art. 62 delle norme di attuazione, che al comma 1 recitano: *Nelle zone diverse da A e B gli immobili ricadenti nella fascia di protezione boschiva non possono avere alcun ampliamento volumetrico e le ristrutturazioni, in ogni caso, devono essere assoggettate al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.*

A tutto ciò si aggiunge l'aspetto sismico, in particolare, il fabbricato periziato è costituito da muratura di mattoni pieni irrigidita in piano da solai in laterocemento, il tutto in zona sismica di prima categoria quanto periziato viola i dettami della normativa sismica vigente il D.M. 81/2008 ed in particolare il cap. 4.5.4. che disciplina l'organizzazione strutturale delle costruzioni in muratura in zona sismica, il cap. 7.8.1.4. che ne regola i limiti geometrici, il cap. 7.8.3.1 che disciplina i criteri di progetto per costruzioni in muratura di mattoni pieni.

Ciò comporta che:

- Il terzo piano dell'abitazione è abusivo
- L'abuso non è sanabile prima di tutto urbanisticamente e quanto

posto in opera comporta violazione sismica.

**15) Risposta al quindicesimo quesito.**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**16) Risposta al sedicesimo quesito.**

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. La non conformità dell'appartamento può influire sulla validità futura dell'APE, specialmente in caso di trasferimento di proprietà.

Avere un APE redatta su consistenza difforme da quella autorizzata dall'ultimo titolo edilizio può indurre il futuro acquirente ad azioni risarcitorie giudizialmente già conclamate benchè la normativa sulla riqualificazione energetica degli edifici sia abbastanza recente (sentenza del Tribunale di Trani n. 1655/2022 del 30/12/2022). Pertanto lo scrivente in questa fase di deposito della consulenza alle parti non ritiene di redigerla salvo diversa disposizione del G.E. avendo depositato allo stesso apposita istanza.

**17) Risposta al diciassettesimo quesito.**

A parere dello scrivente l'APE non va redatta alla luce degli abusi edilizi accertati e comunque sono in attesa di risposta da parte del G.E. a seguito della depositata istanza.

**18) Risposta al diciottesimo quesito.**

L'appartamento è censito in catasto la con consistenza al terzo piano

differente dall'ultima catastazione (*all. 4*). Prima del trasferimento di proprietà è opportuno ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alle planimetrie catastali allegate.

#### **19) Risposta al diciannovesimo quesito.**

Non rientra nel caso periziato.

#### **20) Risposta al ventesimo quesito.**

La stima dell'appartamento riguarderà solo la consistenza legittimata in atti dal titolo di proprietà e da quelli edilizi. Pertanto l'intero secondo piano, il terzo piano inteso come pertinenza.

Il calcolo verrà effettuato secondo i criteri IVS ed in particolare MCA in cui i comparativi saranno scelti da almeno tre campioni con medesime caratteristiche la media di questi valori sarà ponderata con la media dei valori risultanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*all. 7*)

Da fonti on line seguono che i tre comparabili attinenti all'appartamento periziato sono:

- <https://www.immobiliare.it/annunci/124087395/> - 750,00 €/mq
- <https://www.immobiliare.it/annunci/112900669/> - 860,00 €/mq
- <https://www.immobiliare.it/annunci/123157243/> - 870,00 €/mq

Per un valore medio di:

$$(750,00 \text{ €/mq} + 860,00 \text{ €/mq} + 870,00 \text{ €/mq})/3 = 826,00 \text{ €/mq}$$

Avvalendomi delle quotazioni OMI:

$$(770,00 \text{ €/mq} + 1150,00 \text{ €/mq})/2 = 960,00 \text{ €/mq}$$

La media dei due valori fornisce il valore al metro quadrato di riferimento:



$$(960,00 \text{ €/mq} + 826,00 \text{ €/mq})/2 = 893,00 \text{ €/mq}$$

Considerando la superficie occupata dall'appartamento al secondo piano pari a 70,00 mq:

$$893,00 \text{ €/mq} \times 70,00 \text{ mq} = \text{€ } 62.510,00$$

Consideriamo le pertinenze cominciando col terrazzo a livello del secondo piano di 10,56 mq, applicando un coefficiente di differenziazione di 0.20, segue:

$$893,00 \text{ €/mq} \times 10,56 \text{ mq} \times 0.20 = \text{€ } 1.886,00$$

Considero l'originario vano al terzo piano di 7,50 mq applicando un coefficiente di differenziazione di 0.30, segue:

$$893,00 \text{ €/mq} \times 7,50 \text{ mq} \times 0.30 = \text{€ } 2.009,00$$

Considero l'originaria superficie di terrazzo al terzo piano di 41.10 mq, applicando un coefficiente di differenziazione di 0.20, segue:

$$893,00 \text{ €/mq} \times 41,10 \text{ mq} \times 0.20 = \text{€ } 7.340,50$$

Considero infine l'originario portico ancorato al vano al piano terzo di 12.00 mq, applicando un coefficiente di differenziazione di 0.20, segue:

$$893,00 \text{ €/mq} \times 12,00 \text{ mq} \times 0.20 = \text{€ } 2.143,20$$

Sommiamo i contributi calcolati:

$$\text{€ } 62.510,00 + \text{€ } 1.886,00 + \text{€ } 2.009,00 + \text{€ } 7.340,50 + \text{€ } 2.143,20 = \text{€ } \mathbf{75.888,70}$$

Considero a detrazione l'aliquota dovuta alla vetusta dell'immobile che, considerata la struttura, la manutenzione ed il piano senza ascensore applico pari a 0.3, pertanto:

$$\text{€ } 75.888,70 - (\text{€ } 75.888,70 \times 0.30) = \text{€ } \mathbf{53.122,09}$$

che rappresenta l'attuale valore di mercato dell'immobile nella originaria consistenza.

E' altresì importante evidenziare che le somme necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi, corrispondente alla demolizione della zona evidenziata in color blu nell'allegato **12**, a corpo, ammonta ad € 22.000,00.

**21) Risposta al ventunesimo quesito.**

E' pignorata la quota del 100% della debitrice sopra generalizzata.

**22) Risposta al ventiduesimo quesito.**

Quanto pignorato è un appartamento al secondo e terzo piano (senza ascensore) di un fabbricato costruito in data antecedente il 01/09/1967 sito in Messina via Comunale Santo n. 38 censito al N.C.E.U. di Messina al foglio di mappa n. 123 part. 773 sub. 6.

Il secondo piano ha una superficie di 75.00 mq con terrazza al piano di 10.50, il terzo piano in origine era occupato da un vano collegato al secondo piano da scala a chiocciola, tettoia e terrazza a livello. Oggi il terzo piano è occupato da una superficie di \_\_\_\_mq abusiva non sanabile.

**23) Risposta al ventitreesimo quesito.**

L'immobile si può vendere in lotto unico.

**24) Risposta al ventiquattresimo quesito.**

La debitrice è stata sopra generalizzata.



Ing. Edile Salvatore Ruello  
via Antonio Canepa n° 63 c/da Sperone  
c.a.p. 98158 MESSINA  
part I.V.A. .02635400837, tel. fax 090394626  
cell. 3471922658, PEC: salvatore.ruello@ingpec.eu

**25) Risposta al venticinquesimo quesito.**

Il certificato di stato civile è presente come *all. 11*.

**26) Risposta al ventiseiesimo quesito.**

Il certificato storico di residenza è presente come *all. 10*.

**27) Risposta al ventisettesimo quesito.**

Non vi sono cause pendenti relative a domande giudiziali trascritte sull'immobile oltre la procedura esecutiva odierna.

**28) Risposta al ventottesimo quesito.**

Nel caso di trasferimento di proprietà a privati l'immobile non è soggetto ad IVA. In caso di trasferimento a società dipende dal regime fiscale della società acquirente.

**31) Risposta al trentunesimo quesito.**

In data odierna 30/11/2025 trasmetto al custode ed alle parti costituite la presente relazione.

**Il C.T.U.**

***Ing. Salvatore Ruello***