

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 48/2024

Perizia C.T.U.

PARTE RICORRENTE	CONTROPARTE (Debitore)
[REDACTED]	[REDACTED]

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n 48/2024
R.G.Es.Imm. Tribunale di Messina

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Petrolo Paolo

C.T.U.: Ing. Francesco Triolo

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

- Immobile sito in Torregrotta (ME) Via XXI Ottobre n.243/B e in catasto al Fg.12 Part. 456 Sub. 1, Part. 457 Sub.2 e Part. 458 Sub.3.

INCARICO - TEMPI DI CONSEGNA - PROROGHE

- In data 07/10/2024 veniva nominato l'Ing. Francesco Triolo come CTU
- In data 11/10/2024 veniva prestato giuramento da parte del Consulente.
- Consegna consulenza il 20/01/2025 (30 giorni prima dell'Udienza fissata il 19/02/2025).
- In data 17/12/2025 veniva richiesta una proroga di 60gg.
- In data 21/02/2025 veniva posticipata l'udienza al 25/06/2025 e fissato il termine per la consegna della perizia al 27/05/2025.



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Francesco Triolo nato a Messina il 19/08/1970 (C.F. TRLFNC70M19F158S) iscritta all'Ordine degli ingegneri di Messina con il n.2003 in data 12/11/2024 veniva nominato per redigere la presenta Consulenza e per rispondere compiutamente ai quesiti posti e che si elencano a seguire.

1. provveda ad avvisare, percorso 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 16 maggio 2025 alle ore 9:00, previo accordo si effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto del suddetto provvedimento.

Alla presenza del debitor [REDACTED] 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 Torregrotta (ME) in via XXI Ottobre n. 234/B e risulta censito in catasto al Foglio 2 Particella 1620 Sub. 20, cat.A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 147mq comprese di superfici scoperte (dati che corrispondono nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione).

Si allega visura catastale storica dell'immobile (Allegato 2) contemplando la successiva correzione odierna.

L'unità immobiliare confina a Sud con il sub.6 e la scala condominiale, ad Ovest con il sub.19 e a Nord ed Est prospetta sul cortile condominiale.

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



L'appartamento risulta composto da un ampio ingresso e corridoio, un soggiorno, una cucina, due bagni e tre stanze.

In sede di sopralluogo è stato possibile osservare alcune differenze del reale stato dei luoghi rispetto l'ultimo progetto depositato al Comune.

La parete di divisione tra l'ingresso e il soggiorno risulta essere stata abbattuta ed è presente solo un muretto basso di divisione tra gli ambienti.

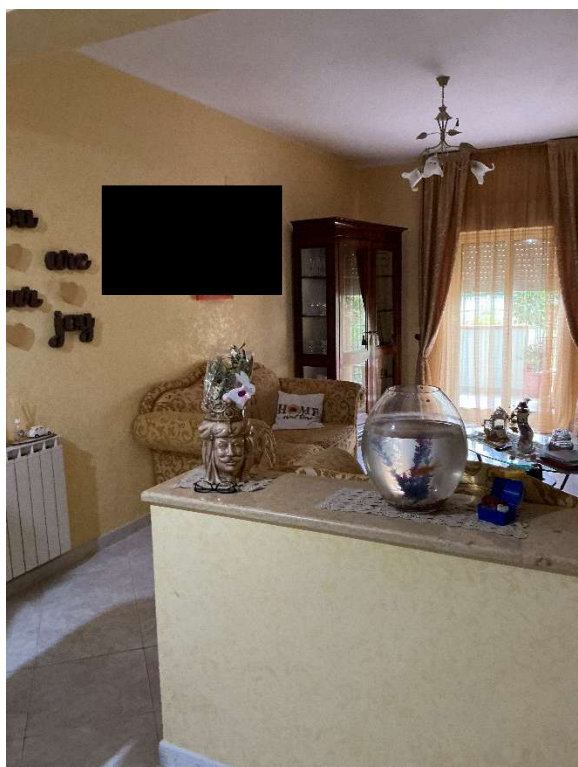


Figura 1 - Parete demolita



Figura 2 - Parete ricostruita a sinistra

Un'altra differenza che è stato possibile riscontrare è la presenza di una parete di divisione tra due camere, che invece da progetto era stata abbattuta.

Di seguito si riporta il progetto depositato al Comune ed il rilievo dello stato di fatto.



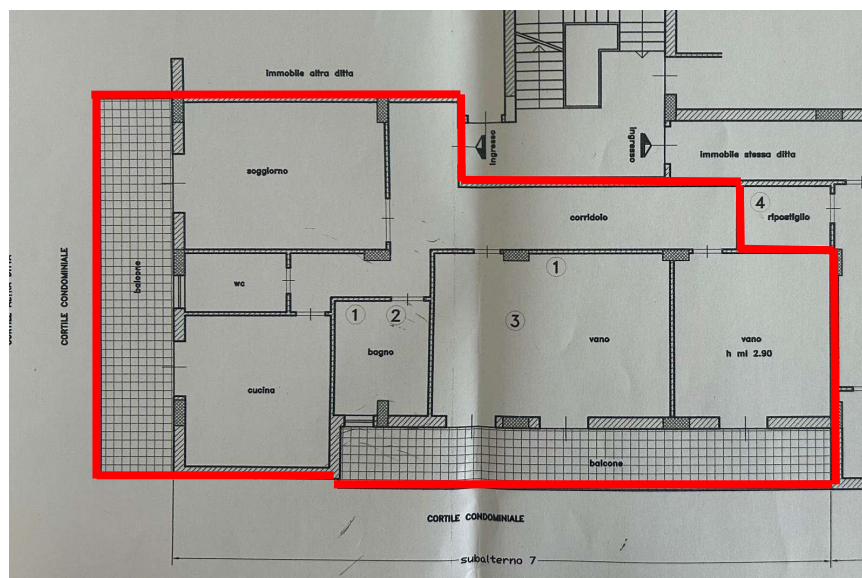


Figura 3 - Progetto depositato al Comune

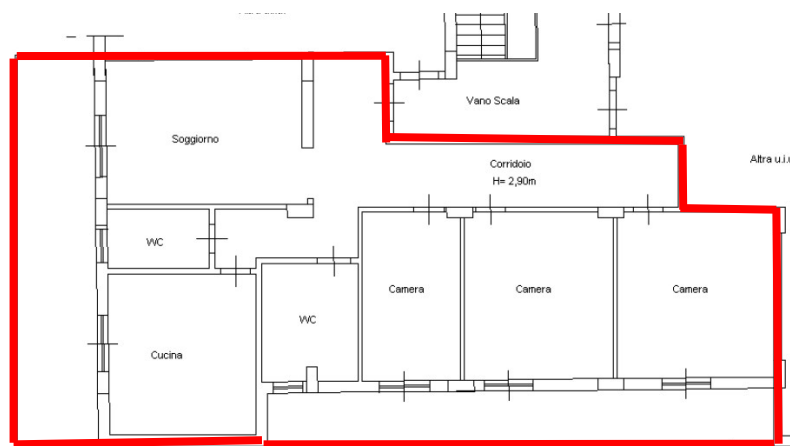


Figura 4 - Planimetria Stato di Fatto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche 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 in alluminio e vetro camera.

Gli infissi interni sono del tipo a battente in legno.



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

Impianti:

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Elettrico e a "Norma" 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 e rilievo dello stato di fatto (Allegato 3 e 4).

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, antecedente 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 Sig. [REDACTED] Lo stesso è pervenuto per atto di compravendita trascritto ai n. [REDACTED] in data 20 maggio 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Basile Giovanni di Spadafora (ME) del 22 aprile 2009, numero di repertori [REDACTED].

A quest'ultimi è pervenuto tramite atto di compravendita trascritto al n. [REDACTED] data 10 maggio 1994, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mario Di Bella di Novara di Sicilia del 29 aprile 1994 [REDACTED].

Si allegano Atti di compravendita del 22/04/2009 e del 29/04/1994 (Allegato 5 e 6).

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 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 in atti dell'immobile.

Nell'allegato 9 viene prodotta la planimetria catastale aggiornata.

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 allegli 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.

Sul bene non esistono “*formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004*”.

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'amministratore di condominio [redacted] contattato telefonicamente mi riferiva che non lo era più dal Febbraio 2025 ed era già stato fatto il passaggio di consegna con il nuovo. Da quanto riferito al Febbraio del 2025 risultava:

- che l'importo mensile della quota condominiale ordinaria relativa all'unità immobiliare oggetto della richiesta era pari a circa € 25,00.

- che [redacted] risultava avere un saldo a debito di circa a € 2.500,00 con il condominio.

In data 13/05/2025 veniva comunque inviata PEC, come concordato con [redacted] in cui si richiedevano informazioni per rispondere ai quesiti di cui ai punti 9) e 10) a seguito di sue verifiche.

Nessuna risposta risulta pervenuta, nonostante le successive interlocuzioni telefoniche.

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.

Si ritiene che la risposta contenuta al quesito 9 sia esaustiva pure per il punto 10.

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'immobile oggetto di esecuzione fa parte del complesso "Le Palme" edificato in virtù della Concessione edilizia n.1746 del 23/091992 e successive varianti in corso d'opera.

In data 09/04/1994 è stato effettuato il collaudo delle opere in cemento armato dall'Ingegnere Edoardo Millo.

Il 23/11/1195 è stata rilasciata regolare autorizzazione di agibilità N.11912, relativa al Corpo B, in cui è collocato l'immobile di proprietà del Debitore.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torregrotta è stato possibile recuperare un progetto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/08/1985 n.37 a nome della precedente ditta proprietaria, con protocollo n. 18483 del 29/11/2004.

Il progetto riguardava il frazionamento di un vano ripostiglio oltre che una diversa distribuzione degli spazi interni.

Durante il sopralluogo e l'espletamento delle operazioni peritali, è stato riscontrato che, rispetto al progetto in atti, l'appartamento presentava alcune differenze.

Le differenze riguardano l'eliminazione della parete di divisione tra l'ingresso ed il soggiorno, con la realizzazione di un muretto basso, per dividere gli ambienti.

L'altra differenza riscontrata è la presenza di una parete che invece nel progetto in atti risultava demolita.



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. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.000,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione.

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 piccole difformità accertate in sede di sopralluogo, tra l'ultimo progetto autorizzato e lo stato dei luoghi, andrà presentata una pratica urbanistica in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).

Gli oneri di progettazione per la pratica urbanistica ammontano a circa € 2.000,00. Valore ottenuto sommando il costo della pratica CILA € 1.000,00 più € 1.000,00 di sanzione.

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;

L’immobile necessita di Attestato di Prestazione Energetica, che viene prodotta nell’Allegato 10.

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 oggetto di procedimento non rientra nelle categorie elencate dall’art. 3 co. 3° d.lgs. n. 192/2005. Si allega attestazione di prestazione energetica (Allegato 10).

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’appartamento risulta censito in catasto al foglio 2 part.1620 sub.20.

L’ultima catastazione in atti è stata presenta in data 26/11/2004 per frazionamento e fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

La catastazione in atti però, oltre che non corrispondente al progetto presentato al Comune, non corrisponde al reale stato dei luoghi.



Si è proceduto dunque alla redazione della nuova planimetria, conforme allo stato attuale dei luoghi, e alla presentazione della nuova catastazione, che si allega (Allegato 11).

Gli estremi catastali a seguito della variazione non risultano cambiati.

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 490,00 €/m² e 807,00 €/m²;

- I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona C1 microzona 1 zona Semicentrale-Via Crocieri, Tratto Nord di via XXI Ottobre 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 520,00 €/m² e 750,00 €/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 641,75 €/m², arrotondato a **640,00 €/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 138,00 m²

- Superfici secondarie

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

a) Superficie balconi e verande fino a 25 m²: 25 m²x 0,30 = 7,50 m²

b) Superficie balconi e verande eccedente i 25 m²: 15,00 m²x 0,10 = 1,50 m²

Perciò si avrà una superficie commerciale (Sc) di 138,00 m² + 9,00 m² = 147,00 m²

Adeguamenti e correzioni di stima:

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

- Coefficiente merito piano: 0,90 (piano primo senza ascensore)



- *Coefficiente merito stato conservazione*: 0,90 (da ristrutturare)
- *Coefficiente merito luminosità*: 1,05 (luminoso)
- *Coefficiente merito esposizione e vista*: 1,00 (mista)
- *Coefficiente merito età edificio*: 0,90 (edificio con età compresa tra i 20 e i 40 anni in stato normale)
- *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 0,76.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 640,00 €/m² e moltiplicandola per i coefficienti correttivi appena ottenuti, il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$640,00\text{€/m}^2 \times 0,76 = 486,40 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile: 147,00 m² x 486,40 €/m² = € 71.500,00.

A questo valore devono essere sottratte le spese per la sanabilità dell'opera pari a € 2.000,00 comprensivi di oneri tecnici.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\text{€ } 71.500,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } \mathbf{69.500,00}$$

(diconsi euro sessantanovemilacinquecento/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 piena proprietà del Sig. [REDACTED]

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 Torregrotta, via XXI Ottobre n.243/B.

L'immobile risulta stato edificato nel 1994. Nella sua totalità il fabbricato è a tre elevazioni f.t..

Catastalmente è individuato al Foglio 2 Particella 1620 Sub. 20, cat.A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 147mq comprese di superfici scoperte.

Trattasi di appartamento posto in una zona semicentrale di Torregrotta. L'immobile risulta in buone condizioni, necessita solo di pochi lavori di manutenzione ordinaria.

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

- Caratteristiche zona: semicentrale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), farmacie (buona), campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (buona), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono Messina e Milazzo, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località balneare.
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3,3), autostrada (8,2), autobus (8,2).

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 come unico lotto.



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

Il codice fiscale de [REDACTED]

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.

[REDACTED] proprietario dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare [REDACTED] così come riportato nel Certificato anagrafico di Stato Civile che si allega (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.

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 Torregrotta (ME) in via XXI Ottobre n. 234/B e risulta censito in catasto al Foglio 2 Particella 1620 Sub. 20, cat.A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 147mq comprese di superfici scoperte.



L'unità immobiliare si trova al primo piano della palazzina B del Complesso "Le Palme". L'appartamento risulta composto da un ampio ingresso e corridoio, un soggiorno, una cucina, due bagni e tre stanze.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in virtù della Concessione edilizia n.1746 del 23/091992 e successive varianti in corso d'opera.

In data 09/04/1994 è stato effettuato il collaudo delle opere in cemento armato dall'Ingegnere Edoardo Millo.

Il 23/11/1195 è stata rilasciata regolare autorizzazione di agibilità N.11912, relativa al Corpo B, in cui è collocato l'immobile di proprietà del Debitore.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torregrotta è stato possibile recuperare un progetto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/08/1985 n.37 a nome della precedente ditta proprietaria, con protocollo n. 18483 del 29/11/2004.

Durante il sopralluogo e l'espletamento delle operazioni peritali, è stato riscontrato che, rispetto al progetto in atti, l'appartamento presentava alcune differenze.

Esse riguardano l'eliminazione della parete di divisione tra l'ingresso ed il soggiorno, con la realizzazione di un muretto basso, per dividere gli ambienti.

L'altra differenza riscontrata è la presenza di una parete che invece nel progetto in atti risultava demolita.

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. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 (CILA in sanatoria).

Si è proceduto dunque alla redazione della nuova planimetria, conforme allo stato attuale dei luoghi, e alla presentazione della nuova catastazione.

Gli estremi catastali non sono variati.

Si è proceduto inoltre alla presentazione dell'Attestato di prestazione energetico di cui il fabbricato risultava sprovvisto.

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 infrastutture 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 € 486,40/ mq per l'abitazione.

Immobilabile	Sup. Lorda	Valore di mercato
APPARTAMENTO	mq 147,00	€ 71.500,00

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: **€ 10.725,00**

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

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.000,00**

- 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: **€ 58.775,00**

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 = Atto di compravendita 2004
- Allegato 6 = Atto di compravendita 1994
- Allegato 7 = Relazione notarile
- Allegato 8 = Planimetria catastale originale
- Allegato 9 = Planimetria catastale aggiornata
- Allegato 10 = Attestato di prestazione energetico
- Allegato 11 = Registrazione nuova catastazione
- Allegato 12 = Certificato di Stato civile

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidato

Messina, 22/05/2025

Il CTU

Ing. Francesco Triolo

