

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott Paolo Petrolo

Procedimento: n° RG 32/2024



Nomina ed assegnazione CTU: 07/10/2024

Nuova Udienza: 12/02/2025 - Ore 08.00

Deposito Relazione Definitiva entro il: 12/01/2025

Invio della Bozza di Relazione di CTU alle parti entro il: 12/01/25

Inviata il 10/01/2025

Invio Osservazioni al Ctu (Assegnazione 15gg prima dell'udienza) entro il: 28/01/25

Osservazioni Ricevute il:

Note Scritte del CTU sulle Osservazioni entro le ore 8.00 del: 12/02/2025

Deposito Osservazioni al GE entro le ore 8.00 del: 12/02/2025

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. Elena Mirenda



INDICE

1	Premessa	pag. 3
2	Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
3	Quesiti del Giudice	pag. 4-11
4	Relazione di stima	pag. 11-19
5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	[allegata a parte]
6	ALLEGATI	[1-16 allegati a parte]
7	APE	[17 - allegato a parte]

Elenco Allegati

- 1) Incarico del Giudice delle Esecuzione (07/10/2024);
- 2) Verbale di giuramento (14/10/24);
- 3) Convocazione Sopralluogo (14/11/2024);
- 4) Risposta alla Convocazione Sopralluogo (14/11/24) dell'Avvocato parte ricorrente;
- 5) Ricevuta telematica della Convocazione Sopralluogo alle parti resistenti;
- 6) Verbale di sopralluogo (14/11/2024);
- 7) Visura storica part 917 (dal 1921)
- 8) Planimetrie catastali (13/11/24) (Foglio 9, part. 917 sub 6-18-19-21);
- 9) Visura storica per immobile 13/11/24 (Foglio 9, part. 917 sub 6-18-19-21);
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 11) Certificato di Agibilità;
- 12) Autorizzazione dei *"Lavori di completamento e variante da apportare in un fabbricato in c.a. a 3 elevazioni f.t. riportato in catasto al fg 9 particella 916 e 917"* del 07/02/1989
- 13) Atto di compravendita Notaio G. Bruni (Rep 21348 del 05/02/1985);
- 14) Estratto integrale di matrimonio;
- 15) DATI OMI (I° Semestre 2024)
- 16) Annuncio di Compravendita (Immobiliare.it)



Premessa

Letti gli atti del Procedimento n° RG 32/2024, il Giudice delle esecuzioni Dott. Paolo Petrolo, in data 07/10/24 conferiva l'Incarico di perito **[ALL 1]** alla sottoscritta Arch. Elena Mirenda, che in data 14/10/24 giurava **[ALL 2]** prendendo copia del fascicolo depositato.

1 Svolgimento delle operazioni peritali

In data 27/10/2024, previo accordo con L'Ufficiale Giudiziario – Avv. Nunziata Giuffrida -, convocavo il Sopralluogo **[ALL 3]** fissato per il 14/11/2024 tramite e-mail pec all'avvocato di parte ricorrente **[ALL 4]** e tramite raccomandate A/R alle parti resistenti **[ALL 5]**.

Il giorno 14/11/2024 alle ore 15.00 mi recavo nell'immobile oggetto di causa sito in nel Comune di Furci Siculo (ME), Via Cesare Battisti N° 228 (ex n° 278) piano 1° e 3° ed alla presenza di parte ricorrente [REDACTED] - attraverso il figlio delegato [REDACTED] - che delegava e nominava quale [REDACTED] -, davo inizio alle operazioni peritali all'orario convenuto delle 15.00 redigendo un Verbale **[ALL 6]**.

Effettuavo inizialmente il rilievo fotografico esterno **[Foto 3-4-5]** per accertare e verificarne l'ubicazione e le condizioni complessive anche dello stabile in cui si trovano gli immobili, procedevo poi all'interno della proprietà alla visita, al rilievo fotografico e ad alcuni rilievi metrici a campione in ogni immobile oggetto di causa da confrontare con le planimetrie catastale in mio possesso in modo da verificare eventuali abusi o discrasie.



1) Quesito del Giudice

"Provveda ad avvisare. (...) della data e del luogo delle operazioni peritali (...) liberazione dell'immobile stesso"

Dagli allegati 3-6 è possibile analizzare la corrispondenza intercorsa con le parti e con il Custode Giudiziario.

2) Quesito del Giudice

"Identifichi esattamente i beni oggetto di pignoramento (...) controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (...) descriva (...) formato digitale".

I quattro immobili oggetto di pignoramento, citati nell'atto di Pignoramento avanzato per conto della AMCO SPA il 06/02/2024 e notificato in pari data alla [REDACTED] a [REDACTED] e elencati insieme ad altri nella Ispezione Ipotecaria a carico degli esecutati del 23/11/2022 corrispondono sia nella proprietà che nei confini e dati catastali a quanto da me verificato all'Ufficio del catasto in data 13/11/2024.

In particolare l'oggetto di causa sono:

1. Appartamento per civile abitazione sito in Via Cesare Battisti n° 278, identificato al NCEU Comune di Furci Siculo **FI 9, part. 917, sub 6, piano 1**, con la nuda proprietà per 1/1 alla [REDACTED] e l'usufrutto per 1/1 alla signora [REDACTED]

Nella Visura storica risulta che il sub 6 è stato dal 25/09/1990 al 28/07/2004 usufruttuaria per 1000/1000 [REDACTED] e proprietaria per 1000/1000 [REDACTED]

Poi dal 28/07/2004 al 28/07/2004 nuda proprietà 1/1 della [REDACTED], usufruttuaria per 1000/1000 [REDACTED]. E ancora dal 28/07/2004 al 28/07/2004 nuda proprietà 1/1 della [REDACTED] usufruttuaria per 1/1 [REDACTED]

2. Magazzino sito in Via Cesare Battisti n° 278, identificato al NCEU Comune di Furci Siculo **FI 9, part. 917, sub 18, piano 3**, con la nuda proprietà per 1/1 alla [REDACTED] e l'usufrutto per 1/1 alla signora [REDACTED]. Nella Visura storica risulta che il sub 19 prima del 14/12/2007 era il *sub 15* (sempre FI 9, part. 917).

3. Magazzino sito in Via Cesare Battisti n° 278, identificato al NCEU Comune di Furci Siculo **FI 9, part. 917, sub 19, piano 3**, con la nuda proprietà per 1/1 alla [REDACTED] e



l'usufrutto per 1/1 alla signora [REDACTED] Nella Visura storica risulta che il sub 19 prima del 14/12/2007 era il *sub 15* (sempre FI 9, part. 917).

4. Magazzino sito in Via Cesare Battisti n° 278, identificato al NCEU Comune di Furci Siculo **FI 9, part. 917, sub 21, piano 3**, di proprietà della signora [REDACTED] per 1000/1000 sia ora che nella Visura storica, che (dal 25/09/1990 al 14/12/2007) lo identificata al FI 9, part. 917, *sub 12*, piano 3.

3) Quesito del Giudice

"Verifichi la proprietà dei beni pignorati (...) verifica dei titolo di acquisto anche oltre il ventennio (...) solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

I beni pignorati nel Comune di Furci Siculo (Provincia di MESSINA) sono tutti situati all'interno di una palazzina posta in Via Cesare Battisti N° 228 (ex n° 278) e censiti al Catasto Fabbricati al **Foglio 9 Particella 917**, in particolare il **Sub. 6** al **piano 1** ed i **sub 18, 19 e 21** al piano terzo (4a elevazione fuori terra). **[ALL 12]**

4) Quesito del Giudice

"Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni (...) 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";

Agli atti è depositata la Relazione notarile sostitutiva del Notaio Vincenzo Calderini (CE) 14/03/2024. Questa Relazione, come segnalato dal Custode Giudiziario Avv. A. Giuffrida nella nota del 20/11/2024 una incongruenza (un probabile errore materiale nel riportare il sub 13 che non ha alcuna relazione con la procedura). E' stato suggerito infatti dal Custode Giudiziario una rettifica/integrazione ed il GE ha disposto 30gg (cioè entro il 28/12/2024) per l'integrazione notarile.

Il Contratto di compravendita del terreno ove sorgono gli immobili pignorati [Notaio Giuseppe Bruni del 05/02/1985] Repertorio n° 21348 **[ALL 12]**.

5) Quesito del Giudice



*"**Prenda** visione (...) ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento". [ALL 7]*

6) Quesito del Giudice

*"**Dica** se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (...)"*

Ad oggi non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) Quesito del Giudice

*"**Riferisca** sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato (...)"*

L'immobile è attualmente nel possesso degli esecutati signora [REDACTED] e [REDACTED], e sebbene gli immobili siano tutti arredati non sono stabilmente abitati ma temporaneamente ceduti a parenti per le vacanze estive. [vedi le dichiarazioni al Verbale del Custode Giudiziario]

8) Quesito del Giudice

*"**Provveda** a verificare, anche mediante (...) eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali (...)"*

L'area su cui sorge la palazzina di Via Cesare Battisti n° 228 ricade in zona classificata dal PRG vigente come "B2" Zona di Completamento cioè parte del tessuto urbano del Comune [ALL 9] e non gravano vincoli.

Per ciò che riguarda il PAI (art. 3 L.R. n. 8 del 08/05/2018) il comune ricade nel Bacino idrografico del Torrente Savoca (100) ma il fabbricato ricade sul limite opposto all'area indicata come "Sito di Attenzione" [vedi immagine sottostante].





Area Grigia: Sito di attenzione ma fuori dalla [Pericolosità P1/P2/P3].

○ : Area occupata dal fabbricato

Per ciò che concerne il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ricadente nella provincia Messina con cui è stata disposta l'adozione del Piano [D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019] le norme riguardano l'abitato storico della "marina" di Furci Siculo, quindi comprese tra il Torrente Pagliara, il Torrente Savoca, il mare e l'autostrada.

9) Quesito del Giudice

"Provveda a verificare, (...) eventuali vincoli od oneri, anche di natura condominiale (...)"

Nella palazzina non vi è condominio.

10) Quesito del Giudice

"Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, (...) eventuali vincoli od oneri, anche di natura condominiale (...)"

Nessuno.

11-12) Quesito del Giudice



*"**Verifichi** e indichi (...) Certificato di Destinazione Urbanistica"*

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica **[ALL 10]** richiesto il 03/12/24 e rilasciato il 02/12/2024 prot 14523.

13) Quesito del Giudice

*"per i fabbricati **Verifichi** la regolarità edilizia ed urbanistica (...) Dichiarazione di Agibilità dello stesso"*

Si allega la risposta dell'Ufficio Urbanistica dell'UTC del Comune di Furci Siculo relativo la sussistenza dell'Agibilità rilasciata in data 03/12/2024 (Prot 14581) ove si evince che questa non è stata mai rilasciata alla Ditta alcuna certificazione di Abitabilità/Agibilità per gli immobili relativi ai sul 6, 18,19 e 21 oggetto di causa. L'unica Agibilità esistente riguarda il Piano terra (sub 16) che non è oggetto di causa **[ALL 10]**

Per maggiore comprensione si riporta stralcio dello strumento urbanistico:

PRG [Decreto 801 del 09/07/2004] "ZONA TERRITORIALE OMOGENEE "B2" - DI COMPLETAMENTO FRAZIONI E FASCE DI COLLEGAMENTO – La zona territoriale B2 è quella quasi totalmente edificata e posta ad Ovest della linea ferrata e che, ai sensi del D.M. 2/4/1968, riveste le caratteristiche richieste, per essere destinata come zona omogenea B. In tale zona l'indice di densità di edilizia fondiaria non può essere superiore a 2 mc/mq, **l'altezza massima non può essere superiore a m. 11,00** ed **il numero delle elevazioni fuori terra non può essere superiore a 3.** Nelle zone B2 la distanza fra pareti finestrate non dovrà essere inferiore a mt. 10, fatte salve le deroghe consentite dall'art. 21 della L.R. 26 maggio 1973 n.21, in base alle quali è possibile la costruzione di edifici sugli allineamenti stradali esistenti. Nel caso di pareti non finestrate è consentito l'edificazione in aderenza o con un distacco minimo di mt. 6,00. Nei casi di lotti interclusi, di demolizioni, di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti ed aventi superfici non superiori a 120 mq la densità edilizia fondiaria non può superare 9 mc/mq e **l'altezza non può eccedere di 11 metri.** Per i lotti interclusi aventi superfici non superiore a 200 mq, il volume massimo ammissibile è di 1.000 mc fermi restando gli altri parametri edilizi. Distacchi dai confini: metà di quelle prescritte tra fabbricati. Sono ammesse costruzioni sul confine".

Questo determina che i tre locali magazzino, catastati C2, trovandosi al 3° piano (4° fuori terra) senza ascensore e superando gli 11mt consentiti nel punto più alto, non potrebbero avere alcuna variazione di destinazione urbanistica (qualora fosse richiesto).

14) Quesito del Giudice

"in caso di opere abusive (...) proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria(...)".

Gli immobili non sono totalmente conformi alla prescrizione del Progetto riportata nell'Autorizzazione ai *"Lavori di completamento e variante da apportare in un*



fabbricato in c.a. a 3 elevazioni f.t. riportato in catasto al fg 9 particella 916 e 917" del 07/02/1989 [ALL 11] in quanto i magazzini al 4 piano avrebbero dovuto essere privi di accessi ai balconi perchè "locali non abitabili" ed invece ne sono provvisti.

15) Quesito del Giudice

"Verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo (...);

L'immobile non è gravato da censo, livello, ecc.

16) Quesito del Giudice

"Verifichi (...) se siano già dotati di APE (...)"

L'immobile il giorno del sopralluogo non era dotato di APE e per tale ragione, dopo averlo segnalato, questo Attestato è stato redatto dall'Ing. G. Lo Po in data 07/12/2024 e prodotto agli Atti **[ALL 17]**.

17) Quesito del Giudice

"Ove (...) siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'APE (...)"

L'immobile non è esente dall'obbligo di dotazione dell'APE che infatti è stata redatta **[ALL 12]**.

18) Quesito del Giudice

*"Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU (...) **provveda** (...)"*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al NCEU al **Foglio 9, particella 917, Sub 6, 18,19,21 [ALL 8]**.

19) Quesito del Giudice

*"Qualora (...) **accerti** se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale (...)"*

Per l'immobile non è stata richiesta alcuna variazione catastale al NCEU.

20) Quesito del Giudice



"Proceda alla stima dei singoli beni pignorati (...) 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"

SEGUE "RELAZIONE DI STIMA"

21) Quesito del Giudice

"Nell'ipotesi siano state pignorate più quote (...)"

Gli immobili pignorati si suddiviso in due quote:

- 1) il **sub 21** a [REDACTED] (proprietaria);
- 2) i **sub 6, 18 e 19** alla Ditt [REDACTED] (nuda proprietà) e [REDACTED] (usufruttuaria);

22) Quesito del Giudice

"Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita (...)"

SEGUE "RELAZIONE DI STIMA".

In riferimento al *valore locativo* si può fare riferimento sempre ai valori dei dati OMI **[ALL 15]** indica per l'Abitazione (sub 6) da un minimo di 1,8€/mq ad un massimo di 2,5€/mq al mese. Per i magazzini (sub 18-19-21) i valori di affitto vanno da un minimo di 1,9 €/mq ad un massimo di 2,8€/mq al mese. Applicando dei valori bassi in ragione delle considerazioni già fatte sullo stato di degrado della palazzina si avranno dei valori locativi ipotetici di pari a 2,00€/mq per l'abitazione (sub 6) si avrebbe un prezzo di 310,00€ mensili.

Per il magazzino (sub 18) applicando un valore di 2,2€/mq mensile si otterrebbero 132,00€. mensili, per il magazzino (sub 19) si otterrebbero 116,60 €. mensili e per il magazzino (sub 21) si otterrebbero 134,20 €. mensili.

23) Quesito del Giudice

"Precisi se (...) siano vendibili in lotto unico o più lotti (...)"

Gli immobili pignorati non sono un lotto singolo ma 4 distinte unità edilizie (un appartamento e 3 magazzini) ed è vendibile anche in singoli lotti corrispondenti ai quattro subalterni. La vendita singola o accoppiata non ne sviscerisce il valore.



24) Quesito del Giudice

"Acquisisca il Codice Fiscale del debitore esecutato (...)"

Il Codice Fiscale del debitore esecutato [REDACTED] e non era prodotto agli atti.

25) Quesito del Giudice

"Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato (...) estratto di matrimonio"

La sig.ra [REDACTED] risulta coniugata in separazione di beni dal 2011 **[ALL 14]**.

26) Quesito del Giudice

"Acquisisca il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato (...)"

Gli immobili non sono occupati stabilmente.

27) Quesito del Giudice

"Verifichi (...) la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali (...)"

Non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

28) Quesito del Giudice

"Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (...)"

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

29) Quesito del Giudice

"Formuli tempestivamente (...)"

Nessuna proroga è stata richiesta.

30) Quesito del Giudice

"Provveda a depositare per via telematica (...) una copia completa di allegati ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza generalità del debitore(...)"



[allegata a parte]

31) Quesito del Giudice

"Provveda infine a comunicare – (...) al custode giudiziario, ai creditori ed al debitore

Ricevute invio telematico della Perizia e suoi allegati (...) completa degli invii effettuati alle parti **[ALL]**.

"RELAZIONE DI STIMA"

Identificazione del bene immobile, dati catastali descrizione e provenienza.

I suddetti beni sono siti nel Comune di Furci Siculo (ME) in Via Cesare Battisti N° 228 (ex n° 278) piano 1° e 3° (4° elevazione fuori terra) censiti al NCEU al **Foglio 9, part. 917:**

- 1) sub 6, piano 1,** [Categoria A2, Classe 6, Vani 7,5, sup catastale totale mq 159, Rendita 387,34€.] con la nuda proprietà per 1/1 alla [REDACTED] e l'usufrutto per 1/1 alla signora [REDACTED].
- 2) sub 18, piano 3,** [Categoria C2, Classe 3, consistenza 61 mq, Rendita 176,42 €.] con la nuda proprietà per 1/1 alla [REDACTED] e l'usufrutto per 1/1 alla signora [REDACTED]. Nella Visura storica risulta che il sub 19 prima del 14/12/2007 era il *sub 15* (sempre FI 9, part. 917).
- 3) sub 19, piano 3,** [Categoria C2, Classe 3, consistenza 62 mq, Rendita 153,28 €.] con la nuda proprietà per 1/1 alla [REDACTED] e l'usufrutto per 1/1 alla signora [REDACTED]. Nella Visura storica risulta che il sub 19 prima del 14/12/2007 era il *sub 15* (sempre FI 9, part. 917).
- 4) sub 21, piano 3,** [Categoria C2, Classe 3, consistenza 61 mq, Totale 66mq, Rendita 176,42 €.] con la nuda proprietà per 1/1 alla signora [REDACTED]. Nella Visura storica, che (dal 25/09/1990 al 14/12/2007) lo identifica al FI 9, part. 917, *sub 12*, piano 3.

Gli immobili fanno parte di una unica palazzina in cemento armato con diverse parti non rifinite "a rustico" a molte del centro abitato di Furci Siculo percorrendo la Via Cesare Battisti oltre l'autostrada A20 ME-CT **[Foto 3]** al numero 228 (EX 278). Agli immobili si accede attraversando un cancello automatico attraverso un portoncino di ingresso e percorrendo l'androne **[Foto 4-6]** dello stabile si arriva ad una scala "a rustico" cioè senza finiture di



pavimentazione e senza corrimano se non delle tavole di legno **[Foto 7-8]** per tutti i piani.

1) **L'appartamento** oggetto del pignoramento (**sub 6**) si trova al primo piano dello stabile ed è arredato ma non abitato se non sei periodi estivi da partenti dei proprietari. Attraversando un portoncino blindato si accede all'ingresso **[Foto 9-12]** che porta a sinistra in una stanza/studio **[Foto 13]** ed ad una stanza soggiorno pranzo **[Foto 10-11]** con in fondo il locale cucina A destra del soggiorno pranzo un lungo corridoio **[Foto 14-15]** distribuisce agli ambienti del lato sinistro tre camere da letto **[Foto 17][Foto 19][Foto 20]** ed un bagno completo**[Foto 16]**, mentre sul fondo del corridoio è presente un bagnetto cieco **[Foto 18]**. Gli infissi interni e le porte sono in legno di buona qualità ed in uno stato di conservazione buono. Entrambi i fronti sono finestrati e affacciano su due balconi come si evince dalla planimetria catastale **[ALL 8]**.

Lo studio ed il soggiorno cucina affacciano su un grande balcone sulla Via C. Battisti **[Foto 21-22-23]** mentre le camere da letto ed il bagno completo affacciano su un balcone più piccolo posto sul retro **[Foto 24-25]**.

2) Il **magazzino** oggetto del pignoramento (**sub 18**) si trova al terzo piano (quarta elevazione f.t.) dello stabile ed è arredato ma non abitato se non sei periodi estivi da partenti dei proprietari. Attraversando un portoncino blindato si accede all'ingresso che porta all'ambiente principale con il tetto spiovente **[Foto 26-27]** soggiorno-cucina di colore fuxia finestrato ed attraverso una porta finestra è possibile uscire sul balcone che affaccia su Via C. Battisti. **[Foto 31-32]**. L'ambiente è completo di bagno con 4 pezzi sanitari funzionanti **[Foto 30]** e di una camera da letto ventilata da una piccola finestra. **[Foto 28-29]**. Questo magazzino si trova per metà sulla verticale dell'appartamento al primo piano (sub 6) e affaccia su Via C. Battisti.

3) Il **magazzino** oggetto del pignoramento (**sub 19**) si trova al terzo piano (quarta elevazione f.t.) dello stabile ed è arredato ma non abitato se non sei periodi estivi da partenti dei proprietari. Attraversando un portoncino blindato si accede all'ingresso che porta all'ambiente principale con il tetto spiovente **[Foto 33]** soggiorno-cucina finestrato **[Foto 34-38]** ed attraverso una porta finestra è possibile uscire su un balconcino **[Foto 37]** in cui è possibile riscontrare vistose tracce di infiltrazioni d'acqua. L'ambiente è completo di bagno con 4 pezzi sanitari funzionanti **[Foto 35]** e di una camera da letto ventilata da una piccola finestra. **[Foto 36]**. Questo magazzino si trova per metà sulla verticale dell'appartamento al primo piano (sub 6) e affaccia sul retro.



4) Il **magazzino** oggetto del pignoramento (**sub 21**) si trova al terzo piano (quarta elevazione f.t.) dello stabile ed è arredato ma non abitato se non sei periodi estivi da partenti dei proprietari. Attraversando un portoncino blindato si accede all'ingresso che porta all'ambiente principale con il tetto spiovente soggiorno-cucina **[Foto 39-40]** finestrato ed attraverso una porta finestra è possibile uscire su un balcone. **[Foto 43-44]**. L'ambiente è completo di bagno con 4 pezzi sanitari funzionanti **[Foto 41]** e di una camera da letto ventilata da una piccola finestra. **[Foto 42]** Questo magazzino si trova esattamente sull'altra verticale rispetto all'appartamento al primo piano (sub 6) e affaccia su Via C. Battisti.

Criteri di stima

Risulta essenziale premettere che tra i CRITERI DI STIMA per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il metodo iniziale del "**Valore medio di mercato**" rapportato ai metri quadrati di superficie interna netta e superficie commerciale, tenendo comunque presente lo stato di conservazione e rifiniture in cui si trova. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa" si basa sul valore del bene in ragione della superficie e del relativo valore unitario di vendita trattato nella stessa zona urbana confrontandolo con il valore di altri beni limitrofi di pari condizioni e costruite negli stessi anni per verificare che il prezzo base in €/mq sia corretto **[ALL 16]**.

Tale valore iniziale è determinato in relazione alla tipologia del bene, delle sue caratteristiche strutturali e delle componenti edilizie e costruttive intrinseche e determinabili e di quelle presunte relative agli anni precedenti, la localizzazione e delle caratteristiche e servizi dell'area in cui ricade il bene oltre ai vincoli e conformità edilizie.

I Dati ufficiali **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "DATI OMI" [ALL 15]** forniti dell'Agenzia del Territorio per Messina per la zona entro cui ricade il fabbricato relativi al I° Semestre 2024 cioè per la "Fascia/Zona: Semicentrale D "Grotte,Calcare" Microzona 3 in quest'area assegnano un *range* di prezzo di vendita che per le **abitazioni civili di tipo economico** va dal minimo pari a 670,00 €/mq ed un massimo di 950,00 €/mq mentre per i **magazzini** viene riportato un valore che va dal minimo pari a 300,00 €/mq ed un massimo di 450,00 €/mq per uno stato di conservazione "normale".

Nel caso di specie il fabbricato non si trova in un "normale" stato di conservazione ma in una condizione "scadente" a causa delle lamentate infiltrazioni d'acqua e le tracce di queste



da me riscontrate nel balcone del magazzino (sub 19) oltre ad altri elementi relativi le rifiniture inesistenti perchè diverse parti sono ancora al "rustico", o degli impianti e/o gli infissi interni ed esterni. Tali considerazioni sono evidenti dalle fotografie.

Per tali ragioni non risulta fuori luogo partire dai valori minimi sopra citati sia per l'abitazione (670,00 €/mq) che per i magazzini (300,00 €/mq).

Inoltre la fascia di prezzo viene di solito corretta con opportuni coefficienti di differenziazione che vengono usati "a maggiorazione", quando gli immobili hanno pertinenze/servizi di zona o caratteristiche edilizie tali da conferirgli un pregio e quindi un relativo valore aggiuntivo o con coefficienti di differenziazione "a detrazione", quando vengano invece riscontrati aspetti tali da apportare un deprezzamento allo stesso rispetto al valore iniziale.

Tra i coefficienti di differenziazione "a maggiorazione" ricordiamo in generale:

1. raggiungibilità diretta veicolare e/o pedonale dall'arteria stradale;
2. vicinanza alla principale rete di trasporto pubblico;
3. panorama;
4. presenza di attrezzature e servizi di quartiere;
5. accessibilità/parcheggio buona per persone a mobilità ridotta;
6. presenza di verde e/o spazi condominiali;
7. posto auto riservato coperto e/o scoperto e/o custodito/pertinenze;
8. Immobile ristrutturato o con finiture di pregio;
9. Cortile, giardino, area esterna di pertinenza privata;

Tra i coefficienti di differenziazione "a detrazione", ad esempio citiamo:

10. degrado diffuso nelle aree limitrofe;
11. vetustà dell'immobile;
12. scarsa o assente accessibilità per persone a mobilità ridotta;
13. carenze strutturali e/o funzionali;
14. carenze impiantistiche;
15. carenze estetiche del fabbricato o dell'area;
16. Classe energetica "E", "F" e "G";
17. Assenza di panorama;
18. Assenza di conformità edilizie o presenza di vincoli e oneri giuridici.

Tali coefficienti sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti di mercato, ma nel caso di specie, non sono stati riscontrati coefficienti di



differenziazione a "maggiorazione" applicabili ed intrinseci all'immobile, mentre tra i coefficienti di differenziazione a "detrazione" riscontrati troviamo:

1. vetustà dell'immobile;
2. scarsa o assente accessibilità per persone a mobilità ridotta;
3. carenze strutturali e/o funzionali (rifiniture come l'intonaco esterno, umidità);
4. Assenza di Agibilità;
5. carenze impiantistiche;
6. carenze estetiche del fabbricato o dell'area;
7. Classe energetica "E", "F" e "G";

Solitamente ai coefficienti di differenziazione si può applicare un valore di **+1% per ogni "maggiorazione"** e di **- 1% per ogni "detrazione"**, ed essendoci soltanto sette coefficienti a "detrazione" andrà applicato un coefficiente di "detrazione" pari al valore di **- 7 %** sul valore medio di mercato di partenza stimato in 670,00 €/mq. per l'immobile e 300,00 €/mq per i tre magazzini arrivando dunque ad un valore applicabile di **623,10 €/mq** per la civile abitazione e **279,00 €/mq** per i tre magazzini.

Il "**Valore medio di mercato**" della zona della Via Cesare Battisti di Furci Siculo (ME) ed in particolare dei complessi residenziali attigui a quello oggetto di causa è stato poi confrontato, come verifica, con un appartamento in Via Cesare Battisti n° 249 **[ALL 16]** di 99 mq di cui una nota Agenzia immobiliare propone la vendita a 85.000,00 €. ad un valore medio pari a 859,00 €/mq - perfettamente intermedio - tra il minimo ed il massimo indicato dai Dati OMI. Va precisato però che: non solo il prezzo indicato è un prezzo "proposto" dall'Agenzia e potrebbe non essere il prezzo reale e finale di vendita, ma che l'appartamento pubblicizzato ha il riscaldamento autonomo, un posto auto in un garage oltre ad essere completo nelle finiture interne ed esterne tale da conferirgli uno stato di conservazione discreto.

Il confronto tra i Dati OMI **[ALL 15]** e le proposte di vendita reale **[ALL 16]** seppure con delle differenze esplicitate e verificabili dalle fotografie, serve ad inquadrare in modo abbastanza preciso la fascia di prezzo di acquisto/vendita, per poi ovviamente perfezionare caso per caso nonchè applicando una riduzione del valore nel caso di specie dovuta allo stato d'uso, alle incompletezze o ai vizi esistenti, come l'assenza di agibilità degli immobili in oggetto.



Le considerazioni fin qui esposte sostanziano la scelta di applicare un valore di mercato di **623,10 €/mq** per le civili abitazioni e **279,00€/mq** facendo le stesse considerazioni ai tre magazzini facenti parte dello stabile.

Caratteristiche strutturali e delle componenti edilizie, costruttive ed impiantistiche del bene immobile.

Caratteristiche Strutturali del fabbricato

Strutture verticali: materiale: struttura in c.a. condizioni: scadenti
 Copertura: a falda sui magazzini e balconi materiale: tegole condizioni: normali
 Pavimenti interni: materiale: bicottura (30cm x 30cm) condizioni: normali
 Bagno: pavimenti piastrelle bicottura 340cm x 30cm) Rivestimento piastrelle (20cm X 25cm),
 Pezzi sanitari: vaso, bidet, lavandino e doccia: condizioni normali.

Componenti edilizie e costruttive

Murature interne: Tracce di umidità condizioni: scadenti
 Portoncino del fabbricato: materiale: alluminio e vetro condizioni: scadenti
 Infissi nell'Appartamento materiale: legno condizioni: normali
 nei magazzini materiale: alluminio anodizzato dorato condizioni: scadenti
 Porte interne: materiale: legno condizioni: normali
 Portoncino di ingresso: materiale: Porta blindata condizioni: buone

Impianti

Fognatura: recapito: rete di smaltimento comunale condizioni: normali
 Idrico: alimentazione: rete comunale condizioni: normali
 Imp. di riscaldamento nei magazzini: / condizioni: /
 Imp. di riscaldamento nell'Appartamento:
 Caldaia autonoma: alimentazione: a gas ed elettrica condizioni: vetusta

APPARTAMENTO (SUB 6)

AMBIENTI INTERNI

MQ

Ingresso	9,68
----------	------



Corridoio/disimpegno	5.40
Camera matrimoniale	16.00
Camera da letto singola	12.00
Camera da letto singola	10.00
Cucina	13.20
Bagno (cieco)	3.00
Bagno (completo)	12.00
Soggiorno-Pranzo	19.36
Studio	22.40

Totale Superficie interna netta 123,04

Balcone (sul retro)	17.40
Balcone (Via Cesare Battisti)	35,24

Totale superfici balconi 52,64

(calcolati al 25% del valore della superficie fino a 25mq, l'eccedenza al 10%)

Totale Superficie Commerciale	149,00
(NB calcolando: muro esterno esclusivo + 1/2 dei 2 muri in comune con la proprietà limitrofa + per l'intero lo spessore del muro adiacente al corpo scala)	

Nell'immobile si constata una **superficie commerciale** di 149,00 mq che moltiplicato il valore assegnato di 623,10 €/mq determina un valore di **€. 92.841,90** per la superficie commerciale. A questa bisogna aggiungere il valore dei balconi calcolato al 25% del valore fino a 25 mq (cioè 155,77 €/mq per 25mq e l'eccedenza al 10% cioè 62,31€/mq x 27,64). I balconi avranno così un valore di **3.894,25 €. + 1.722,24 €.** per un **Totale dell'immobile di €. 98.458,39.**

MAGAZZINO (SUB 18)

AMBIENTI INTERNI

MQ

Lavatoio	26,56
WC	2,88
Stenditoio	19,36

Totale Superficie interna netta 48.80

Balcone (Via Cesare Battisti)	24,32
-------------------------------	-------

Totale Superficie Commerciale	60,00
(NB calcolando: muro esterno esclusivo + 1/2 dei 2 muri in comune con la proprietà limitrofa + per l'intero lo spessore del muro adiacente al corpo scala)	



Nell'immobile si constata una **superficie commerciale** di 60,00 mq che moltiplicato il valore assegnato di **279,00 €/mq** determina un valore dell'immobile di **€. 16.740,00**

MAGAZZINO (SUB 19)

AMBIENTI INTERNI	MQ
Lavatoio	24,80
WC	3,36
Stenditoio	21,60
Totale Superficie interna netta	49,76
Balcone (Via Cesare Battisti)	5,60
Totale Superficie Commerciale (NB calcolando: muro esterno esclusivo + 1/2 dei 2 muri in comune con la proprietà limitrofa + per l'intero lo spessore del muro adiacente al corpo scala)	54,00

Nell'immobile si constata una **superficie commerciale** di 54,00 mq che moltiplicato il valore assegnato di **279,00 €/mq** determina un valore un valore dell'immobile di **€. 15.066,00.**

MAGAZZINO (SUB 21)

AMBIENTI INTERNI	MQ
Lavatoio	26,56
WC	3.36
Stenditoio	21,60
Totale Superficie interna netta	51,52
Balcone (Via Cesare Battisti)	24,28
Totale Superficie Commerciale (NB calcolando: muro esterno esclusivo + 1/2 dei 2 muri in comune con la proprietà limitrofa + per l'intero lo spessore del muro adiacente al corpo scala)	60,00



Nell'immobile si constata una **superficie commerciale** di 61,00 mq che moltiplicato il valore assegnato di **279,00 €/mq** determina un valore dell'immobile di **€. 16.740,00.**

Il totale dei quattro immobili pignorati ammonta a €. 147.004,39.

Tanto mi era richiesto, rassegno la presente relazione e ringraziando per la fiducia concessa e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento

Messina 10/01/2025

Il CTU

Arch. Elena Mirenda

A circular blue professional stamp of the Ordine degli Architetti della Provincia di Messina. The stamp contains the text: "Ordine degli ARCHITETTI della Prov. di MESSINA", "dott. arch.", "ELENA MIRENDA", and "N. 1121". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Elena Mirenda".