



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA**  
*Provincia di Messina*

**Giudice: Dott. Domenico Armaleo**

**II° Sezione delle Esecuzioni Immobiliari**

Procedimento: R.G.E. 271/2018

Parte ricorrente: Banca Mediolanum S.p.a.

Parte esecutata: ██████████

---

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. Elio Grillo

**Relazione di stima**

**versione anonima**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1) Relazione di stima;  | (pag. 2)  |
| 2) Documentazione fotografica;  | (pag. 19) |
| 3) Planimetrie rilievo;   | (pag. 25) |
| 4) Dati catastali (visura e planimetrie);                                 | (pag. 30) |
| 5) Concessioni Edilizie<br>e Agibilità (riferita alla terza Concessione); | (pag. 45) |
| 6) Verbali di sopralluogo;  | (pag. 60) |

Messina li 09/12/2021



**Studio tecnico d'architettura e design Grillo**

Via G. Macrì n.10, 98123, Messina, tel.090 663366, cell. 349 2151606  
e\_mail: eliogrillo1@virgilio.it, Pec: elio.grillo@archiworldpec.it

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

F) In ordine al disposto del **sesto** quesito, indicato nella scheda peritale, si procedeva in ottemperanza e conformità alle prescrizioni contenute **nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.** come sotto riportato:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del*

*decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Come novellato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132.

Si ha:

**F.1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

Alla data dei sopralluoghi eseguiti, l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo risultava situato nel Comune di Torregrotta (ME) in Via XXI ottobre al numero civico 482.

Lo stesso era censito al N.C.E.U. di detto Comune come da schema sinottico sotto riportato

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		3	889	4			A/4	5	8 vani	Totale:180 mq Totale escluse aree scoperte:176 mq	Euro 318,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. ME0061372 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.16735.1/2016)
indirizzo					VIA VENTUNO OTTOBRE n. 370 piano T-1							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████	██████████	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
2	████████████████████	██████████	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 44928 Rogante: BASILE GIOVANNI Sede: SPADAFORA registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26556.1/2004)			

TRIBUNALE DI MESSINA  
 II° Sez. Civile – Esecuzioni forzate  
 Giudice delle Esecuzioni: Dott. Domenico Armaleo  
 CAUSA CIVILE PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. n.271/2018:  
 “BANCA MEDIOLANUM S.P.A.” c/ ██████████  
 C.T.U. Arch. Elio Grillo



l'edificio di che trattasi confinava: a nord con unità immobiliare altra ditta di cui alla particella 47 medesimo foglio di mappa, a sud con unità immobiliare altra ditta di cui alla particella 59 medesimo foglio di mappa, a est con strada pubblica Via XXI ottobre e a ovest con altra proprietà particella 2685 medesimo foglio di mappa.

**F.2) una sommaria descrizione dei beni;**

Poiché l'edificio si estendeva su tre elevazioni fuori terra, per comodità espositiva si organizzava la seguente descrizione per piani:

**- piano terra (prima elevazione fuori terra);**

la parte di immobile di cui all'attenzione consisteva dei seguenti ambienti:

ingresso, locale garage, salone, cucina, bagno ed un ambiente, derivato dalla chiusura di un cortile interno, dotato di angolo cottura.

All'interno dell'ingresso era presente una scala ad una rampa, realizzata in muratura e rivestita in marmo, per mezzo della quale si collegava il piano terra con il primo piano.

L'altezza interna, rilevata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risultava essere pari a m. 2,91.

Le pareti esterne erano trattate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura per esterni di colore bianco.

Il portoncino di ingresso, di buona qualità, era del tipo corazzato, decorato con fresature e verniciato di colore verde.

La serranda per l'accesso al garage era del tipo metallica semplice e anch'essa tinteggiata di colore verde.

La pavimentazione interna, di buona qualità, era del tipo in gres porcellanato bi-colore, bianco e verde, formante un disegno a scacchiera ed esteso per tutta la superficie del piano terra, ad esclusione dell'ambiente derivato dalla chiusura del cortile, nel quale era presente una pavimentazione, sempre in gres porcellanato, simil legno.

Il rivestimento parietale, presente nel bagno, cucina e locale ex cortile, era del tipo in ceramica di buona qualità, a fantasia.



Le pareti interne si presentavano in buone condizioni di manutenzione, essendo state recentemente tinteggiate, risultavano trattate con intonaco civile, finitura liscia e tinteggiate con idropittura per interni.

In tale parte di immobile esaminata si rilevava la presenza dei soli seguenti impianti: elettrico, idrico, fognante, citofonico, telefonico, TV, produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di caldaia a funzionamento a gas.

Il locale bagno era dotato di: vaso, bidet, lavabo, box doccia e di una finestra prospettante sul locale coperto ex cortile.

***- piano primo (seconda elevazione fuori terra);***

la parte di immobile di cui all'attenzione, al momento del sopralluogo, risultava composto dai seguenti ambienti: disimpegno, camera da letto matrimoniale, bagno e n. 2 camere.

A completamento della descrizione si rilevava la presenza rispettivamente: di un balcone, prospettante sulla Via XXI ottobre, al quale si accedeva dalla camera da letto matrimoniale e un terrazzino, realizzato sul solaio di copertura, al disotto del quale è stato ricavato l'ambiente di cui alla precedente descrizione, al quale si accedeva da una camera posta sul confine ovest dell'appartamento.

Tutti gli ambienti erano dotati di porta finestra ad esclusione del bagno ove era presente una finestra di veduta prospettante direttamente sul terrazzino.

L'altezza interna, rilevata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risultava essere pari a m. 2,70.

Le pareti esterne erano trattate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura per esterni di colore bianco.

Tutti gli infissi erano del tipo in alluminio dotati di vetro camera. Esternamente erano presenti gli scuretti a persiana realizzati in alluminio e verniciati di colore verde.

La pavimentazione interna, di buona qualità, era del tipo in gres porcellanato bi-colore, bianco e verde, formante un disegno a scacchiera ed esteso per tutta la superficie del piano primo, ad esclusione del bagno nel quale la pavimentazione e il rivestimento erano del tipo in ceramica di buona qualità di colore blu.

La pavimentazione esterna del terrazzino e del balcone risultavano rispettivamente del tipo in gres porcellanato di buona qualità simil pietra e marmo.

Le pareti interne si presentavano in buone condizioni di manutenzione, essendo state recentemente tinteggiate, risultavano trattate con intonaco civile, finitura liscia e tinteggiate con idropittura per interni.

In tale parte di immobile esaminata si rilevava la presenza dei soli seguenti impianti: elettrico, idrico, fognante, telefonico, TV e produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di caldaia a funzionamento a gas.

***- piano secondo (terza elevazione fuori terra);***

la parte di immobile di cui all'attenzione, al momento del sopralluogo, era posta al piano secondo dell'intero fabbricato.

Ad essa si accedeva da una scala in ferro ad una sola rampa posta all'esterno e precisamente in un anfratto nel terrazzino sottostante.

Tale porzione di immobile consisteva in un terrazzo di copertura praticabile e un locale deposito realizzato in struttura mista, alla sommità del quale si rilevava la presenza di una copertura in eternit.

La pavimentazione esterna del terrazzo era del tipo in gres porcellanato simil pietra.

Le superfici murarie esterne del locale deposito erano così trattate: con intonaco a rustico per la parte prospettante sul terrazzo, mentre la restante parte dei prospetti erano trattati con finitura e tinteggiati con idropittura per esterni di colore bianco.

Al locale di che trattasi si accedeva dal terrazzo adiacente, da un varco privo di infisso.

La pavimentazione interna era a rustico essendo presente soltanto il massetto di posa.

Le superfici murarie interne erano trattate con intonaco civile e finitura a liscio incompleta di colore bianco.



L'altezza interna, rilevata tra il piano di calpestio e l'intradosso del punto medio della copertura risultava essere pari a m. 1,80.

Era presente soltanto una piccola finestra di veduta dotata di serramento ed infisso in alluminio a vetro singolo.

Riguardo gli impianti si rilevava la presenza dei soli impianti elettrico e idrico.

La copertura della restante parte dell'edificio era del tipo a doppia falda con capriate in legno rivestita in coppi alla siciliana.

***F.3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***

l'intero compendio, alla data dei sopralluoghi effettuati, era detenuto dal Sig. [REDACTED] Per quanto richiesto in ordine al relativo titolo legittimante l'occupazione, costui riferiva che la documentazione necessaria era in possesso del suo procuratore legale, avvocato [REDACTED] in Messina. Tale documentazione non è stata mai prodotta al sottoscritto.

***F.4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;***

in riferimento alle risposdenze, anche con quanto attinto dalla relazione ipocatastale fornita, risultava che gli unici gravami destinati a essere cancellati risultavano essere le sole seguenti ***formalità pregiudizievoli:***

- ***ISCRIZIONE*** n. 49204/9609 del 11/12/2008 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notar Grosso Vincenzo del 04/12/2008 rep. n.51363/6666

- ***A favore:*** Banca Mediolanum S.p.a. con sede in Basiglio (MI), Codice Fiscale: 02124090164 (domicilio ipotecario eletto in Basiglio (MI) - Via F. Sforza, n. 15, palazzo Meucci)



- **Contro:** [REDACTED] Messina, [REDACTED] e [REDACTED] Messina,  
[REDACTED]
- Mutuo di euro 76.286,91, durata 30 anni, ipoteca di euro 152.573,82 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- **TRASCRIZIONE** n. 24767118686 del 18/10/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/08/2018 numero di repertorio 3136 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina.

- **A favore:** Banca Mediolanum S.p.a. con sede in Basiglio (MI).

- **Contro:** [REDACTED] Messina, [REDACTED]; [REDACTED],  
Messina, [REDACTED] e [REDACTED], Milazzo (ME), [REDACTED].

Inoltre si certificava, sempre dalla professionista che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere così censiti:

- Catasto fabbricati Comune di Torregrotta (ME) Fg.3 part.889 sub 4, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq.180, totale escluse aree scoperte mq.176, Rendita euro 318,14, Via Ventuno Ottobre n. 370, piano T-1, in ditta: [REDACTED] nato a Messina il [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]) e [REDACTED] nata a Messina [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

La suddetta particella origina dalla soppressione della part.889 sub 2 e part.889 sub 3 fg.3 a seguito di variazione del 29/07/2004 protocollo n. ME0136452 in atti dal 29/07/2004 fusione-diversa distribuzione degli spazi (n.4728.1/2004).

**F.5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**  
idem per quanto riportato nel precedente punto.

**F.6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

in conformità con quanto chiamato ad esitare, lo scrivente reperiva copie delle Concessioni Edilizie con le quali si sono autorizzati gli interventi di costruzione del manufatto de quo, di cui al seguente elenco:

**- elenco titoli edilizi;**

- I° Licenza Edilizia n. 1362 del 07/07/1951 per la costruzione di un fabbricato di modeste dimensioni ad una elevazione fuori terra.

Istanza presentata in data 29/06/1951 reg. n. 25.

- II° Licenza Edilizia n. 134 del 26/12/1954 per la sopraelevazione dell'immobile di cui all'oggetto.

Istanza presentata in data 23/12/1954.

- III° Licenza Edilizia (nulla Osta) per modifica e ampliamento immobile in oggetto, di cui al 463 del 07/06/1966.

Istanza presentata in data 03/05/1966.

In merito a tale Licenza Edilizia si indicava la data di inizio e termine dei lavori come dichiarato dal Commissario regionale in data 04/05/1968 il quale asseriva che i lavori di cui infra erano stati iniziati in data 07/06/1966 e terminati in data 03/05/1968.

Riguardo all'esistenza o meno della dichiarazione di Agibilità, si rilevava l'esistenza di copia di Abitabilità rilasciata dal Commissario regionale in data 04/05/1968 in riferimento all'ultimo lavoro di sopraelevazione di cui alla 3° Concessione Edilizia.

**F.7) ) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

in relazione a tale quesito, si esponeva quanto segue:

a seguito delle risposdenze con la documentazione catastale reperita si rilevava un intervento di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni come presentato solamente all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale per il catasto come riportato in visura "variazione del 29/07/2004 protocollo n. ME0136452 in atti dal 29/07/2004 fusione-diversa distribuzione degli spazi (n.4728.1/2004)" ove per lo stesso si accertava l'assenza di presentazione di alcuna istanza di Autorizzazione Edilizia.

Inoltre, da sopralluoghi effettuati, si riscontrava, rispetto all'ultimo progetto autorizzato, la presenza delle seguenti variazioni:

**- piano terra**

- 1) eliminazione di un tramezzo nell'attuale salone;
- 2) eliminazione tramezzo nel vano cucina;
- 3) ampliamento w.c.
- 4) chiusura, mediante solaio, di una chiostrina.

**- piano primo**

- 1) eliminazione tramezzo nell'attuale camera da letto matrimoniale;
- 2) spostamento tramezzo zona scala disimpegno a vantaggio dell'ampliamento di una camera attigua;



3) spostamento varco accesso al nuovo costituito disimpegno in continuità con quello in zona scala;

4) rimodulazione bagno, consistente sia nell'ampliamento sia nel suo spostamento;

5) in conseguenza dello spostamento del bagno, si veniva a crea uno spazio ove collocare una scala di collegamento con il terrazzo soprastante quale parziale superficie di copertura;

6) realizzazione, su tale porzione di copertura, di un locale deposito per totali mq. 14,00 al lordo dei muri perimetrali.

Per tali tipi di difformità si rilevava che per la quasi totalità di essi, ad esclusione del n. 4 descrizione interventi piano terra e n. 6 piano primo, esisteva la possibilità della presentazione, da parte del futuro aggiudicatario, di istanza di sanatoria come normato dall'art. 40<sup>VI</sup> della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46<sup>V</sup> del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Ovvero tramite presentazione di pratica CILA, in applicazione del comma 6 dell'art. 3 della legge regionale 16/2016.

I costi per tale pratica si attestavano in € 1.700,00 totali, di cui € 1.000,00 per sanzione pecuniaria e € 700,00 per onere professionista oltre IVA e c.p.a. come per legge.

Per quanto riguardava, come detto i punti 4) e 6) di cui alla predetta descrizione, non si rilevava la possibilità di sanatoria in quanto opere realizzate in totale difformità all'attuale strumento urbanistico, in quanto si era verificata una riduzione dell'indice di fabbricabilità nel passaggio tra il precedente strumento e l'attuale.

Per la riduzione in pristino dei punti summentovati, si prevedeva una spesa stimata sommariamente pari a € 14.500,00 oltre oneri, calcolata secondo i prezzi medi del mercato locale così ripartiti:

- € 13.000,00 oltre IVA impresa e oneri come previsti per legge per i lavori così descritti.

**- lavori da eseguirsi al piano terra;**

- eliminazione dell'infisso finestra e relativo smaltimento;
- completamento muro in luogo dell'attuale finestra;
- realizzazione ex novo punto di scarico acque meteoriche;
- fornitura a collocazione infisso e serramento porta di accesso alla corte;

**- lavori da eseguirsi al piano primo;**

- demolizione parte del solaio alla seconda elevazione fuori terra (piano primo);

- ricostituzione cordolo, lungo il perimetro del rimanente balcone, comprensivo dei ferri dell'armatura;

- lavori di finitura varie del complessivo cordolo-balcone;
- fornitura e collocazione soglie;
- fornitura e collocazione parapetto in tubolari di ferro;
- lavori vari di verniciatura e tinteggiatura;
- demolizione del parapetto lato ovest terrazzino abusivo;

**- lavori da eseguirsi al piano secondo;**

- demolizione del locale deposito alla terza elevazione fuori terra (piano secondo);

- smaltimento copertura in eternit-amianto del locale deposito;

- lavori di impermeabilizzazione della superficie rimasta libera a seguito della demolizione del locale deposito;

- fornitura a collocazione della pavimentazione di tale superficie;
- rifacimento parapetti in muratura della superficie rimasta libera (terrazzo);
- fornitura e collocazione copertine fittili da giustapporre su detto parapetto;

**- raccolta e trasporto in discarica materiale di risulta;**

- € 1.500,00 oltre IVA e cpa come per legge quale onorario professionista alla cura della pratica di rimessa in pristino tramite la presentazione di apposita CILA presso l'Ufficio tecnico del Comune di riferimento oltre verifica strutturale con relativa comunicazione presso gli Uffici del Genio Civile.



Quindi sommano: € 1,700,00 per presentazione CILA sanatoria opere interne e € 14.500,00 per messa in pristino opere in totale difformità per totale € **16.200,00.**

NOTA: si riteneva di precisare che, vista la modifica apportata al bagno alla seconda elevazione f.t., consistente, come detto, ad una traslazione dello stesso per far posto ad uno spazio per la collocazione della scala di collegamento con il terrazzo posto alla terza elevazione, si rilevava la possibilità di lasciare, a seguito della demolizione di parte del solaio, un proseguo del balcone, al fine di consentire l'accesso alla predetta scala conducente al terrazzo di copertura.

***F.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

non ricorreva alcuna delle voci indicate al capo 8) del predetto regolamento (art. 173 bis disp. att. c.p.c.).

***F.9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.***

Il bene di che trattasi consisteva, come detto, in un fabbricato unifamiliare e per tanto non esisteva un condominio.

Non si rilevavano spese insolute, quindi, di carattere condominiale.

Non si rilevavano neppure informazioni sulle spese di gestione dello stesso.

**Criterion di stima:**

In riferimento al criterio di stima si esponeva e riteneva che il metodo più appropriato per la determinazione economica del bene de quo fosse quello del raffronto diretto di mercato "M.C.A" (Market Comparison Approach).



A tal fine si valutava una serie di parametri e condizioni limitatamente all'area di interesse, entro un raggio di m. 500.

Infatti si riteneva utile, in via preliminare, esporre che l'immobile oggetto di causa era situato in una zona centrale del Comune di Torregrotta (ME) a modesta densità di popolazione e caratterizzata da organismi edilizi quasi totalmente unifamiliari ad un massimo di tre elevazioni fuori terra e dai connotati spiccatamente tipici dei piccoli centri.

Limitrofamente alla zona in attenzione si rilevava che la stessa fosse mediamente servita per ciò che concerneva le attività commerciali e altro quali: uffici pubblici e privati, strutture sanitarie pubbliche e private. Tuttavia si rilevava che la stazione ferroviaria fosse relativamente vicina, km 1,5, mentre il punto di accesso all'autostrada risultava distante km 9 (casello di Rometta). Inoltre per ciò che concerneva i mezzi pubblici, vale a dire pullman e bus occorre recarsi sulla Via Nazionale la cui distanza ammontava a km 2,200 circa.

Per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie si rilevava che le prime erano presenti in quantità sufficiente anche in relazione alla qualità; si osservava la presenza dei seguenti impianti essenziali per la collettività: viabilità, elettrico, idrico, fognante comunale, pubblica illuminazione e telefonico.

Non si rilevava la presenza di spazi pubblici attrezzati nelle immediate vicinanze, ben sì soltanto una a distanze superiori (> m. 500).

Per quanto concerneva le opere di urbanizzazione secondarie, si rilevava che nelle vicinanze (< m.500) non vi era presenza alcuna di codeste strutture quali: edifici di culto, posta, banche, strutture sanitarie (poliambulatorio e uffici sanitario-amministrativi), se non a distanze ben superiori a m. 500.

Tuttavia le scuole primarie e qualche Ufficio comunale risultavano relativamente vicine, sempre all'interno del raggio di m. 500.

Il contesto urbano come si diceva, in cui era inserito il nostro bene in valutazione, era dominato in larga parte da organismi edilizi composti da soluzioni architettoniche unifamiliari ad un massimo di tre elevazioni fuori terra. L'analisi su indicata suggeriva l'orientamento valutativo più attendibile tenuto

conto, anche, dell'importante parametro di merito inerente gli elementi, sia interni che esterni, costituenti l'immobile in oggetto.

Infatti, ai fini di un'attendibile valutazione economica del bene staggito, si consideravano gli importanti parametri quali: la tipologia, la vetustà, le caratteristiche architettoniche, la centralità della zona, la tipologia dell'edificio, l'architettura, lo stato manutentivo degli immobili e le condizioni del mercato locale immobiliare al momento della valutazione.

E ancora, in analisi ai criteri estimativi, si esponeva che i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona, anche perché ogni zona immobiliare è contraddistinta da tipologie di immobili che in maniera predominante caratterizzano un microcosmo urbano con le sue specifiche dinamiche culturali e antropologiche di mercato.

Tali elementi caratterizzano, tenendo conto anche dei principali indicatori, i valori degli immobili per la zona di riferimento.

Nello specifico, ai fini della valutazione, si considerava lo stato manutentivo delle parti componenti l'intero compendio, come da seguente descrizione:

**- considerazioni di carattere generale;**

- il bene in valutazione era costituito da un fabbricato a tre elevazioni f.t. di vecchia costruzione, primo impianto risalente al 1951, oltre interventi successivi di ampliamento, l'ultimo dei quali risalente al 1966.

- l'interno dell'immobile si presentava in buone condizioni di manutenzione, mentre la parte esteriore presentava una condizione di piena sufficienza;

- gli impianti di cui era dotato erano i seguenti: idrico, elettrico, fognante, telefonico, citofonico e produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di caldaia a funzionamento a gas;

Per tali impianti si è potuto verificarne il funzionamento appurando la buona efficienza degli stessi; essendo stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia;



- l'immobile era dotato di garage privato e non possedeva alcuna panoramicità; tuttavia nella parte prospettante sulla strada pubblica si rilevava una certa luminosità interna;

- gli infissi e i serramenti erano di buona qualità con vetro camera e scuretti a persiana in alluminio;

- si rilevava la presenza di una difformità consistente in: lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche sostanziali di natura strutturale, ove per questi ultimi non ricorreva la possibilità di sanatoria e quindi occorreva la rimessa in pristino, come ampiamente descritto nel capitolo dedicato di cui al punto F7) del presente elaborato ed il sostenimento delle relative spese per totali € **16.200,00** dei quali, € 14.500,00 per oneri complessivi da corrispondere per gli interventi di rimessa in pristino dei lavori abusivamente realizzati ed € 1.700,00 da corrispondere per la sanatoria delle opere di diversa distribuzione degli spazi interni come da migliore specifica precedentemente descritta.

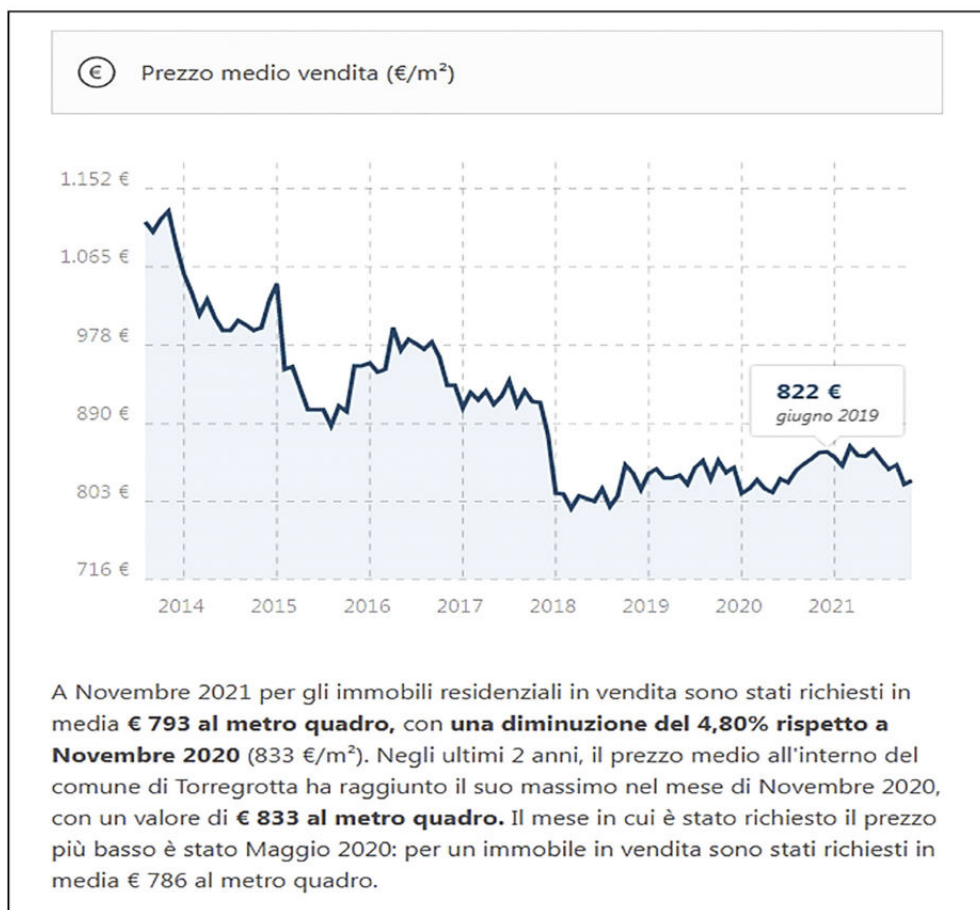
Si decideva, quindi, di: consultare preliminarmente in forma di riferimento i valori OMI redatti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Messina, di contattare alcune agenzie immobiliari presenti in zona al fine di avere sufficienti elementi valutativi e di raffronto con soluzioni simili e adeguare opportunamente soluzioni analoghe per tipologia e condizioni allo specifico caso de quo attinte dalla pubblicità immobiliare; in considerazione, come detto di una ipotesi di vendita a corpo, proprio per le specifiche di individualità possedute dall'immobile di cui alla trattazione.

Da tali consultazioni, con i suddetti operatori del settore, si evinceva che il prezzo di vendita, così come nell'attuale configurazione, oscillava in larga scala tra i valori di € 600,00/mq a € 1.000,00/mq.

Inoltre si assumeva un importante parametro riguardante il tempo di permanenza sul mercato nelle more di essere scambiato monetariamente; infatti da consolidata esperienza tra gli operatori del settore vendite immobiliari, si assumeva quale valore ideale di prezzo di mercato, tra quelli più alti attribuibili, quello per il quale il tempo di attesa per essere scambiato monetariamente non valicasse mediamente i sei mesi.



Restringendo il campo, per le soluzioni più affini con lo specifico caso de quo, ne veniva un'oscillazione compresa tra € 700,00/mq e € 900,00/mq da cui ne scaturiva, per lo specifico, un valore più probabile di mercato pari a € 800,00/mq, anche tenuto conto della flessione dei valori immobiliari in un lasso di tempo 2014-2021 come sotto rappresentato.



Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, il valore venale dell'intero bene veniva quantificato in € **158.000,00** (mq. 197,50 x € 800,00/mq.), dicendosi euro centocinquantottomila/00.

A tale importo andava detratto il costo delle spese da sostenere sia per la sanatoria delle opere per le quali poteva ricorrere tale possibilità, sia per la rimessa in pristino di quelle per le quali non poteva ricorrere tale possibilità; per complessivi € 16.200,00.

Da quanto formulato ne veniva un valore netto di stima pari a € **141.800,00** (€ 158.000,00 - € 16.200,00).

In merito al valore della superficie commerciale adoperato ai fini della determinazione del valore di stima, si riteneva una doverosa precisazione.

Infatti si considerava che l'immobile de quo fosse stato riguardato da abusi edilizi, alcuni dei quali insanabili e che di conseguenza occorreva vagliare, quale superficie globale commerciale più appropriata, quella derivata dallo schema di impianto come da progetto originario autorizzato; determinata in mq. 197,50.

Inoltre, a corredo del procedimento di calcolo quanto ottenuto, si consideravano gli opportuni adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per quanto fin qui esaminato si esponeva quanto di seguito:

a) la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto veniva conteggiata al 15%, sulla base di calcolo del valore di stima dell'immobile al netto delle spese necessarie al ripristino delle condizioni come da progetto originario autorizzato di cui alla seguente computazione:

- € 141.800,00 – (€ 141.800,00 x 0,15) = € 120.530,00;

di cui al valore complessivo finale di € 120.530,00 (diconsi eurocentoventimilacinquecentotrenta).

Tanto si rassegna in ordine a quanto richiesto.

Messina li 15/12/2021

IL C.T.U.

Dott. Arch. Elio Grillo

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1  
piano terra



immagine aero- satellitare



foto 1

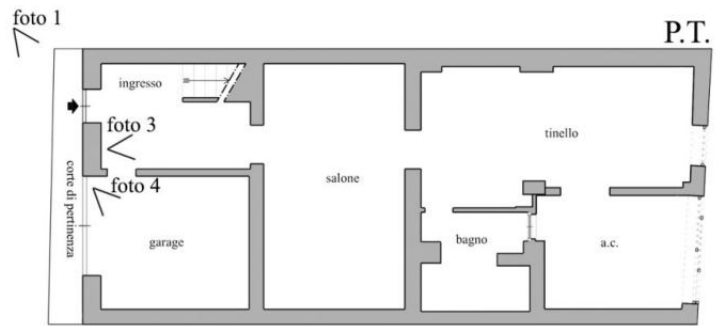


foto 2



foto 2

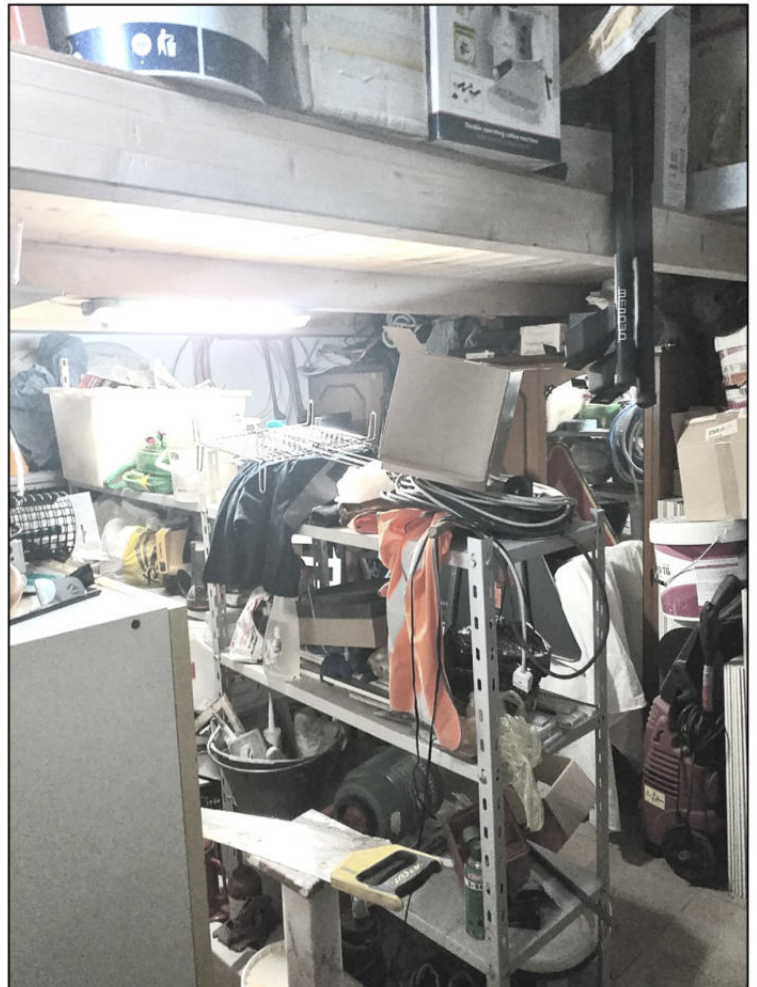


foto 4



foto 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2  
piano terra



foto 5

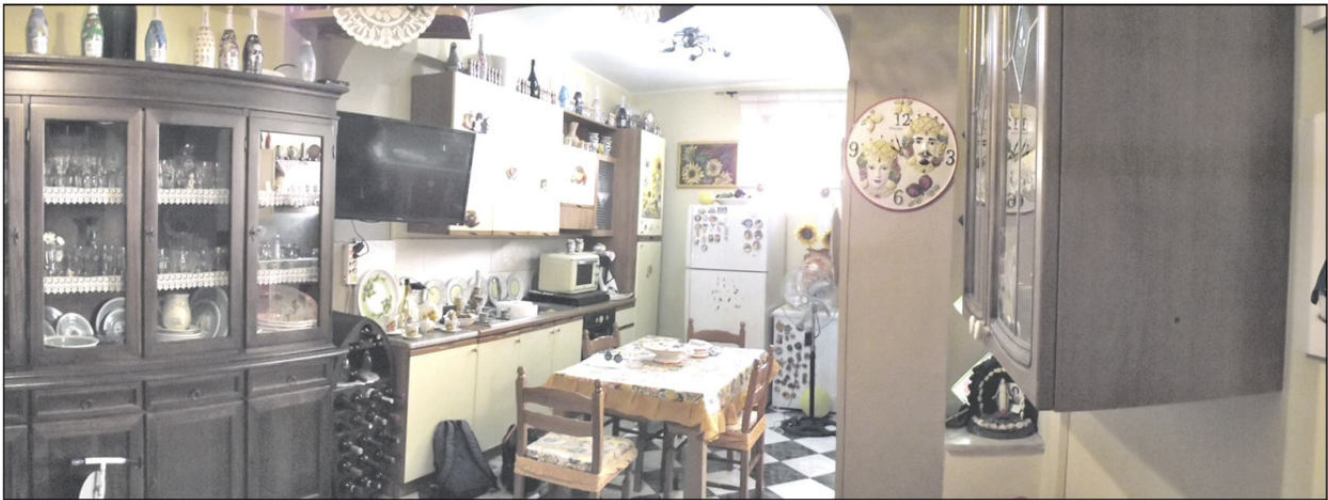


foto 6

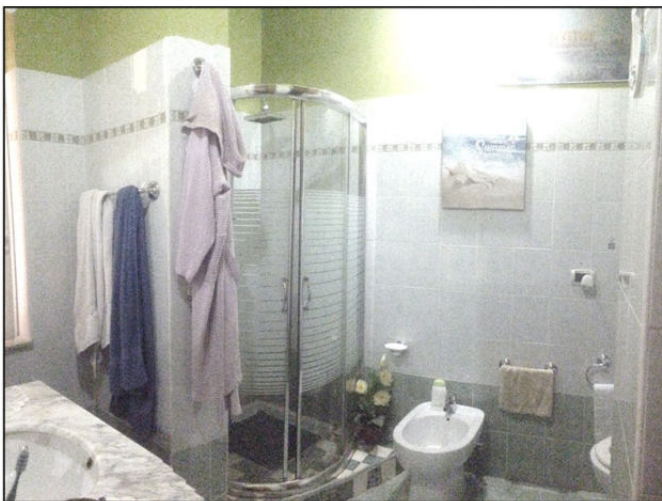


foto 7

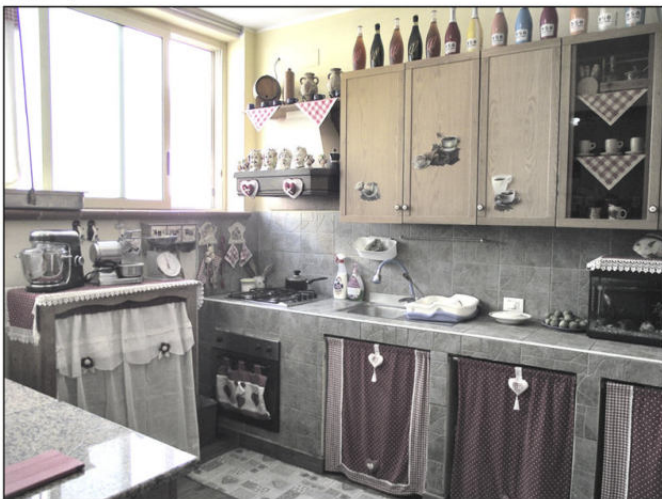
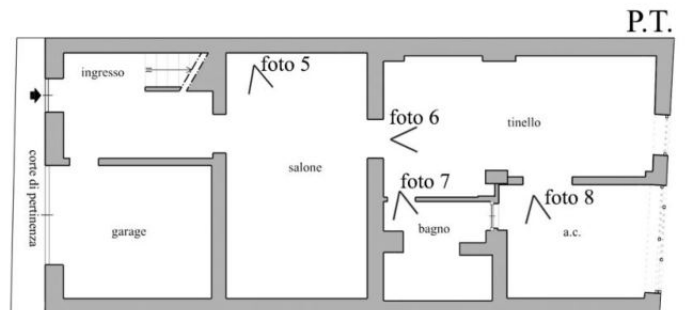


foto 8





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1  
piano primo



foto 1



foto 2



foto 4

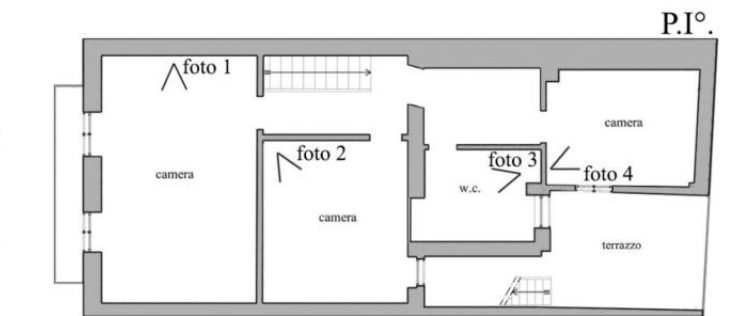


foto 3



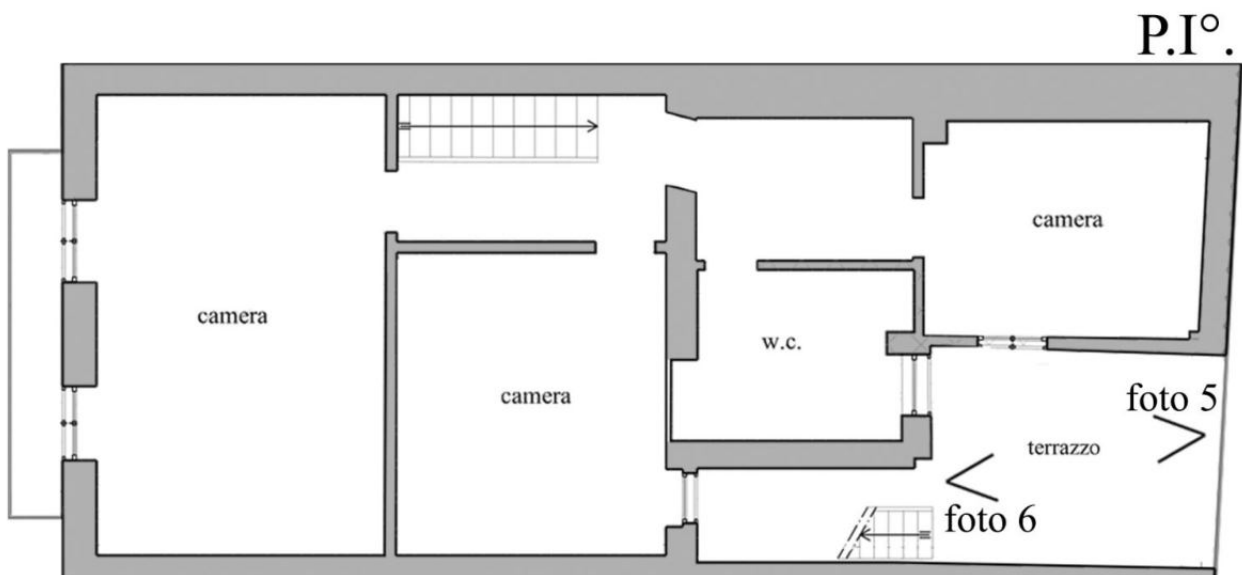
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2  
piano primo



foto 5



foto 6



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
piano secondo

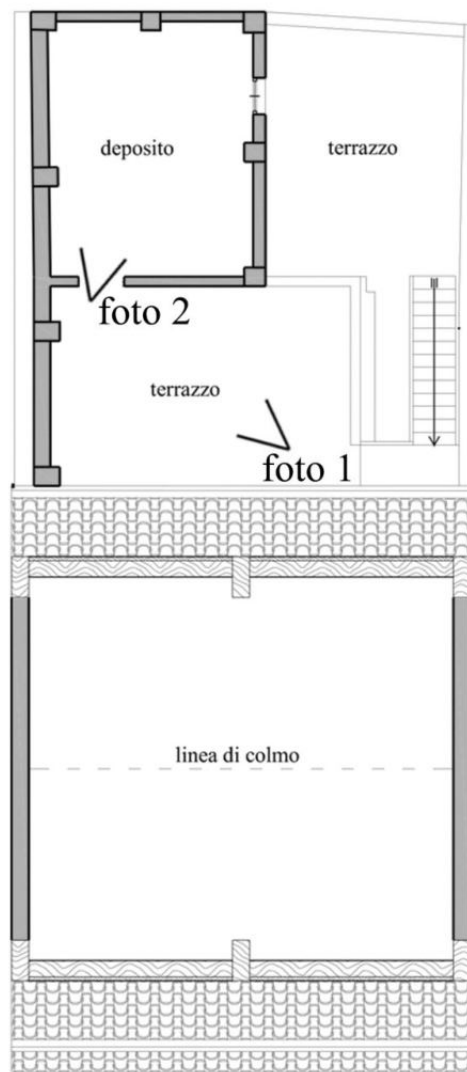


foto 1



foto 2

P.II°.



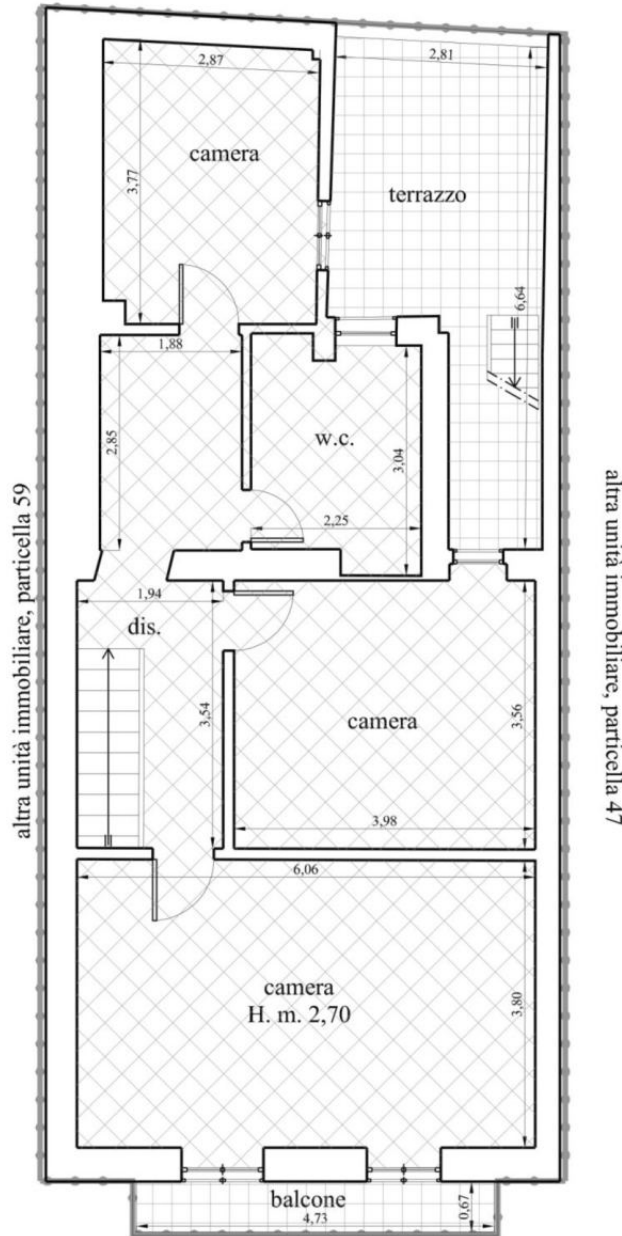
**PIANTE RILIEVO** scala 1:100





PIANTA RILIEVO scala 1:100  
(piano primo)

altra proprietà, particella 2685



contorno di proprietà

**DATI:**

**INDIRIZZO:** Via XXI ottobre n. 482, Comune di Torregrotta (ME)

**DATI CATASTALI ESSENZIALI:**

foglio di mappa 3, particella 889 subalterno 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 8 vani, superficie cata-  
stale: totale mq. 180, totale escluse le aree scoperte 176 mq. rendita € 318,14.

**IN DITTA:**

- [redacted] nato a Messina il 12/02/1980, C.F.: [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
- [redacted] nata a Messina il [redacted], C.F.: [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

**SUPERFICI:**

superfici da rilievo allo stato di fatto, utilizzato anche per il calcolo di stima perchè conforme al progetto originario:

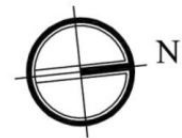
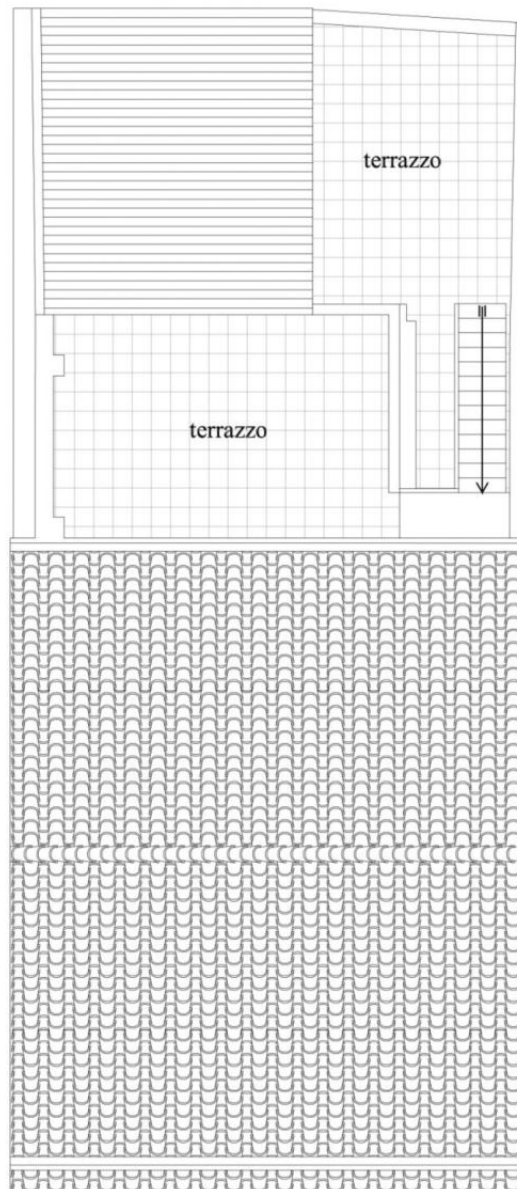
superficie utile, mq. 66,00.

sup lorda mq. 88,00 + mq. 5,40 (superfici ragguagliate al 30% balcone e terrazzo) = mq. 93,40;





PIANTA RILIEVO scala 1:100  
(piano copertura)



**DATI:**

**INDIRIZZO:** Via XXI ottobre n. 482, Comune di Torregrotta (ME)

**DATI CATASTALI ESSENZIALI:**

foglio di mappa 3, particella 889 subalterno 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 8 vani, superficie cata-  
stale: totale mq. 180, totale escluse le aree scoperte 176 mq. rendita € 318,14.

**IN DITTA:**

- ██████████ nato a Messina il ██████████, C.F.: ██████████ (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.
- ██████████ nata a Messina il ██████████, C.F.: ██████████ (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.

# DOCUMENTI CATASTALI

VISURA ATTUALE PER IMMOBILE DEL 15/04/2021



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TORREGROTTA</b> ( Codice: <b>L271</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>MESSINA</b> Foglio: <b>3</b> Particella: <b>889</b> Sub.: <b>4</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>889</b>	<b>4</b>			<b>A/4</b>	<b>5</b>	<b>8 vani</b>	<b>Totale: 180 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 176 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 318,14</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. ME0061372 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16735.1/2016)
<b>Indirizzo</b> VIA VENTUNO OTTOBRE n. 370 piano: T-1;												
<b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
<b>2</b>		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 44928 Rogante: BASILE GIOVANNI Sede: SPADAFORA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26556.1/2004)			

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L271 - Sezione - Foglio 3 - Particella 889**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

VISURA STORICA PER IMMOBILE DEL 10/05/2021

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TORREGROTTA</b> ( Codice: <b>L271</b> ) Provincia di <b>MESSINA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>3</b> Particella: <b>889</b> Sub.: <b>4</b>

### INTESTATI

1											(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2											(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

### Unità immobiliare dal 27/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	889	4			A/4	5	8 vani	Totale: 180 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 176 m <sup>2</sup>	Euro 318,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. ME0061372 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16735.1/2016)
<b>Indirizzo</b>												
VIA VENTUNO OTTOBRE n. 370 piano: T-1;												
<b>Annotazioni</b>												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune **L271** - Sezione - Foglio **3** - Particella **889**

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	889	4			A/4	5	8 vani	Totale: 180 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 176 m <sup>2</sup>	Euro 318,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>												
, VIA XXI OTTOBRE n. 370 piano: T-1;												
<b>Annotazioni</b>												
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												



# Visura storica per immobile

Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

## Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	889	4			A/4	5	8 vani		Euro 318,14	VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. ME0136452 in atti dal 29/07/2004 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4728.1/2004)
<b>Indirizzo</b> , VIA XXI OTTOBRE n. 370 piano: T-1; <b>Annotazioni</b> classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

## Situazione degli intestati dal 12/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 44928 Rogante: BASILE GIOVANNI Sede: SPADAFORA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 26556.1/2004)			

## Situazione degli intestati dal 29/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/10/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 29/07/2004 protocollo n. ME0136452 in atti dal 29/07/2004 Registrazione: FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4728.1/2004)			

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 3 particella 889 subalerno 2
- foglio 3 particella 889 subalerno 2
- foglio 3 particella 889 subalerno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

VISURA SOLO TERRENO DEL 10/06/2021

## Visura storica per immobile

Visura n.: T480731 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TORREGROTTA</b> ( Codice: <b>L271</b> )	
	Provincia di <b>MESSINA</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: <b>3</b> Particella: <b>889</b>	

### Area di enti urbani e promiscui dal 09/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
<b>1</b>	<b>3</b>	<b>889</b>		-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>00 95</b>		Agrario	<b>VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/12/2004 protocollo n. ME0209028 in atti dal 09/12/2004 (n. 7098.1/2004)</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	<b>1</b>		

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune **L271** - Sezione - SezUrb - Foglio **3** - Particella **889**

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
<b>1</b>	<b>3</b>	<b>889</b>		-	<b>FU D ACCERT</b>	<b>00 95</b>		Agrario	<b>Impianto meccanografico del 01/07/1977</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	<b>970</b>		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/12/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 01/07/1977		





Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2021

Data: 10/06/2021 - Ora: 19.34.04 Fine

Visura n.: T480731 Pag: 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ESTRATTO DI MAPPA DEL 15/04/2021





**ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO DEL 24/09/2021**



PIANTA CATASTALE DEL 10/06/2021



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0136452 del 29/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torregrotta

Via Xxi Ottobre

civ. 370

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 889

Subalterno: 4

Compilata da:

Merlino Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

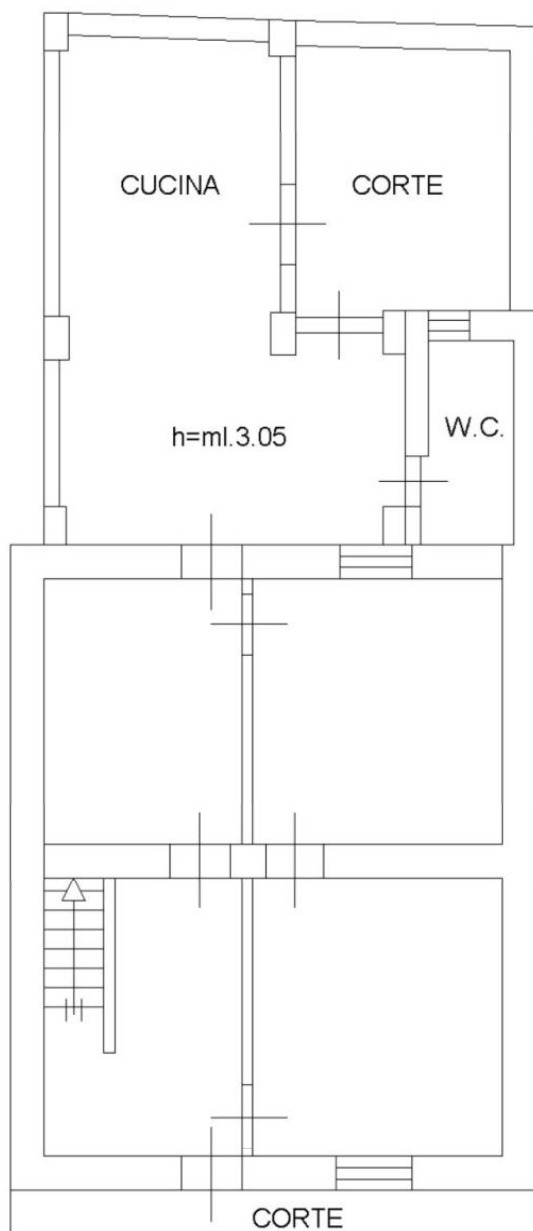
Prov. Messina

N. 2143

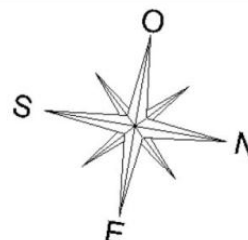
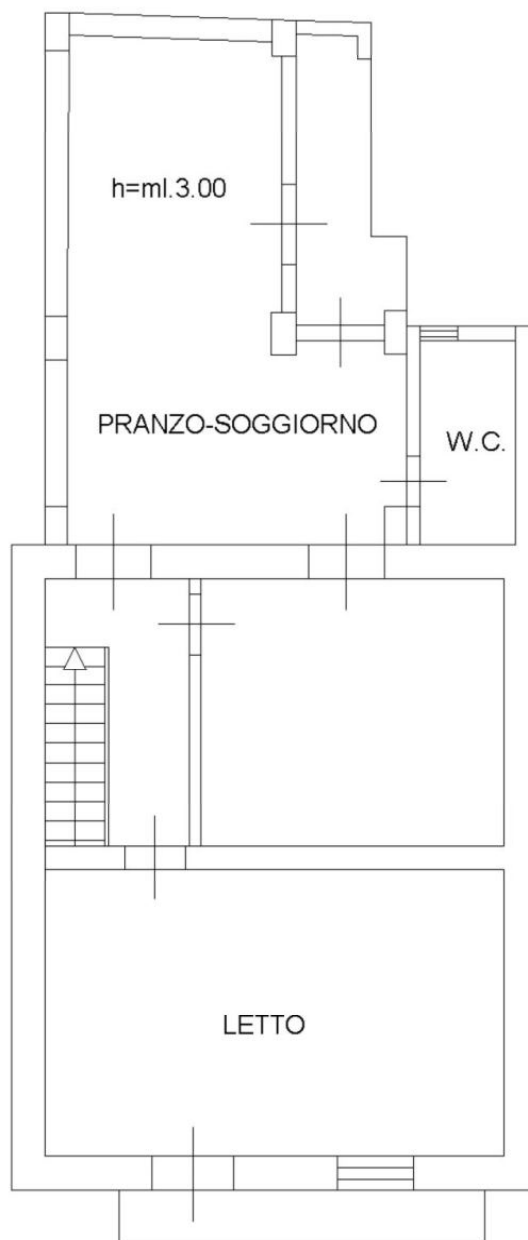
Scheda n. 1

Scala 1:100

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

# CONCESSIONI EDILIZIE - AGIBILITA'

ISTANZA E PRIMA CONCESSIONE EDILIZIA DEL 08/07/1951



SECONDA CONCESSIONE EDILIZIA SOP.EL DEL 26/12/1954

TERZA CONCESSIONE EDILIZIA N.463 PER AMPLIAMENTO DEL 07/06/1966 E AGIBILITA'

# VERBALI DI SOPRALLUOGO