

# TRIBUNALE DI MESSINA

– SEZIONE CIVILE –

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Immobiliari n. 136/2023

Giudice Es. Dott.re Paolo PETROLO

---

Prossima Udiienza il 21/02/2023

Causa

Tra

Società XXXXXXXXXXXX

Contro

Sig. XXXXXXXXX

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## RELAZIONE E VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

---

PEC: [luciano.raffa@archiworldpec.it](mailto:luciano.raffa@archiworldpec.it)

Il C.T.U.  
Arch. **LUCIANO RAFFA**



## - INDICE -

### 1 PREMESSA.

### 2 INDAGINE TECNICA.

- 2.1. **Le operazioni peritali;**
- 2.2. **Beni oggetto di causa**

### 3 RISPOSTE AI QUESITI CITATI PER L'ESPERTO STIMATORE.

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

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;

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

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;

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

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

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 giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui



viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

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;

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;

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

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;

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;

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.

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;

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;

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;

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;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

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);

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);

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;

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;

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.;

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

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;

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;

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);

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;

29. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della *privacy* senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

31. provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.:

#### **4. CONCLUSIONI**

#### **- ALLEGATI -**

1. Nomina del Giudice di conferimento incarico e quesiti con ordinanza del 07/11/2023;
2. Verbale di Giuramento CTU del 16/11/2023;
3. Comunicazione alle parti in causa del 20/11/2023 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 29/11/2023 alle ore 10,00;
4. Verbale di sopralluogo del 29/11/2023;
5. Fotografie Immobili sub 8 e sub 11 oggetto del sopralluogo del 29/11/2023
6. Richiesta di accesso atti Agenzia delle Entrate Catasto Urbano Territoriale Comune di Messina (ME) del 12/12/2023;
7. Certificato Storico di Matrimonio della Sig.ra XXXXXXXX acquisito presso Comune di Messina in data 09/12/2023
8. Richiesta accesso atti Comune di Messina (ME) Ufficio Urbanistica del 12/12/2023; Richiesta



- CDU presso Comune di Messina (ME) Ufficio Urbanistica del 11/01/2024; ;
9. Concessione Edilizia n. 8035 rilasciata in data 04/08/1984 dalla Commissione Edilizia Comunale di Messina (ME) in variante per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 9804 in data 27/04/1989;
  10. Copia Atto Notarile di acquisto appartamento sub 8 eseguito dal Notaio Dott.re XXXXXXXXXXXX di Messina (ME) del 29/12/1990 Repertorio N.29653 Raccolta N. 4158 registrato a Messina (ME) presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/01/1991 – Vendita Voltura n.5249.1/1991 in atti dal 25/03/1999;
  11. Copia Atto Notarile di acquisto appartamento sub 11 eseguito dal Notaio Dott.re XXXXXXXXXXXX di Messina (ME) del 29/12/1990 Repertorio N.29651 Raccolta N. 4156 registrato a Messina (ME) presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/01/1991 – Vendita Voltura n.5248.1/1991 in atti dal 25/03/1999;
  12. Certificato di Abitabilità appartamento sub 8 e sub 11 rilasciato dal Tecnico Comunale;
  13. Ispezione Ipotecaria immobili sub 8 e sub 11;
  14. Visura Catastale immobili appartamento foglio 195, particella 236, sub 8, scala B;
  15. Visura Catastale immobili appartamento foglio 195, particella 236, sub 11, scala A;
  16. Planimetria Catastale appartamento foglio 195, particella 236, sub 8, scala B;
  17. Planimetria Catastale appartamento foglio 195, particella 236, sub 11, scala A;
  18. Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
  19. Ricevute di avvenuta consegna delle Raccomandate alle parti in causa;
  20. Atto di finanziamento garanzia ipotecaria Notaio XXXXXXXXXXXX immobili sub 8 e 11:
  21. Verifica Dichiarazione di successione XXXXXXXXXXXX 08/09/2011 Numero di repertorio 1913/9990/11 - 305 Certif. di denuncia successione ( ispezione Ipotecaria del 24/10/2018)
  22. Contratto di locazione Immobile foglio 195 part. 236 sub 8
  23. Certificato di Prestazione Energetica (Ape) sub 8
  24. Certificato di Destinazione Urbanistica Particelle 236
  25. Verbali Assemblee del 27 07 2023 e del 21 09 2023
  26. Bilanci consuntivi anno 2020 e anno 2021
  27. Certificato contestuale di Residenza della Sig.re xxxxxxxxxxxx acquisito presso Comune di Messina in data 12/12/2023 (Occupanti Immobile Scala B, primo piano (sub 8)
  28. Certificato contestuale di Residenza della Sig.ra xxxxxxxxacquisito presso Comune di Messina in data 12/12/2023 (Occupanti Immobile Scala A, secondo piano (sub 11)
  29. Certificato di Prestazione Energetica (Ape) sub 11

**Il C.T.U.**  
**Arch. LUCIANO RAFFA**



PEC: [luciano.raffa@archiworldpec.it](mailto:luciano.raffa@archiworldpec.it)



## 1. **PREMESSA**

Con apposita ordinanza del 07/11/2023 (all.1) la V.S.I. ha dato incarico al sottoscritto Architetto Luciano Raffa, residente in Messina in via Nuova Panoramica dello Stretto n. 1390, con studio tecnico in Spadafora via Umberto I° n.125, Spadafora (ME) e iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina al N. 1543, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Messina nella causa R. Es. Immobiliari n. 136/2023 promossa dalla Società XXXXXXXXXXXX, con sede in Milano, Piazza XXXXXX, **contro** i Sig.ri XXXXX nata a Messina il XXXX c.f. GTARSXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a Messina il XXX c.f. XXXXXXX, XXXXXXX, nata a Messina il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, nato a Messina il XXXXX c.f. XXXX, XXXX, nata a Messina il XXXX c.f. XXXXXXXXXXX e XXXXXXX, nata a Messina il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXX, il sottoscritto Tecnico accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Messina (ME) in data 16/11/2023 (All. 2)

## 2. **INDAGINE TECNICA**

### **2.1 Le operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 29/11/2023, alle ore 10,15 (previa comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata postale e PEC, All. 17) presso i luoghi di causa siti in località Villaggio San Margherita (oggi) via XXXXXXXXXXX (Ex Via xxxxXXxx xxx) Messina (ME), sul luogo prefissato oltre il sottoscritto CTU e il Custode, nella persona dell'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX, erano presenti per le parti convenute la Sig.ra XXXXXXX nata a Messina (ME) il XXXXXXX, il Sig.re XXXX nato a Messina (ME) il XXXXXXXXXXXX nella qualità di proprietari degli immobili oggetto di causa e il Sig.re XXXXXXX nato a Messina (ME) il XXXXXXXXXXXXXXX, riconosciuto per mezzo di carta d'Identità, e residente a Messina in Via XXXXXXXXXXX scala B, quale affittuario dell'immobile oggetto di causa. Mentre non erano presenti la parte attrice e i Sig. XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXX (irreperibile all'indirizzo dichiarato come scritto su raccomandata ritornata indietro) (All. 19).

### **2.2 Beni oggetto di esecuzione immobiliare.**

I due immobili fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e terrazza realizzato in cemento armato, come da Certificato Catastale sono censiti al N.C.E.U. in Via XXXXXXX (oggi Via XXXXXXX) nel Villaggio di Santa Margherita Messina (ME) :

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un appartamento posto al primo piano (secondo piano fuori terra ) contraddistinto con il numero interno 1, scala B, identificato su Foglio 195, particella 236, subalterno 8, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 90 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita euro 255,65.

E appartamento posto al secondo piano (terzo piano fuori terra) contraddistinto con il numero interno 6, scala A, identificato su Foglio 195, particella 236, subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 151 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita euro 325,37.



### **3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA**

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

In data 20/11/2023 il sottoscritto inviava a tutti gli attori, per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, le comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali che avrebbero avuto luogo in data 29/11/2023 presso gli immobili pignorati in via XXXXXXXX Villaggio San Margherita Messina (ME). Solo la raccomandata del Sig. XXXXXXXX veniva recapitata al mio studio insieme alle altre ricevute di ritorno perchè non raggiungibile come riportato sulla stessa, si allegano le ricevute e la stessa raccomandata non recapitata. (All.19)

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;

In data 29/11/2023 il sottoscritto si è recato sui luoghi dove si trovano i beni oggetto del pignoramento, dal sopralluogo effettuato si evince che gli immobili fanno parte di un edificio a quattro elevazioni f.t. oltre piano cantinato, al piano terreno (prima elevazione fuori terra) si trovano degli spazi privati appartenenti alla costruzione e divisi in aree di pertinenza condominiali utilizzate a parcheggi scoperti, agli appartamenti si accede attraverso un porticato, lo stesso permette l'attraversamento da Est (S.S. 114 Orientale Sicula) ad Ovest (Via Nazionale), sempre sullo stesso piano si trovano un locale commerciale, altri locali privati e i due corpi scala separati, corpo scala A, identificato nella parte Sud-Ovest della struttura e quello B, identificato nella parte Nord- Est della stessa, che permettono l'accesso agli immobili oggetto della causa. Il primo appartamento visionato è identificato al N.C.E.U. al Foglio 195, particella 236, subalterno 8, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, interno 1, superficie catastale totale 90 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita euro 255,65. Posto al primo piano (secondo piano fuori terra), fornito di Ingresso su Corridoio /Disimpegno, Soggiorno Cucina, due Camere da Letto, un Bagno e un Ripostiglio, con due Balconi uno ad Est e uno a Ovest chiuso totalmente da una struttura precaria in alluminio e vetro, l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione non vi sono segni di lesioni sulle pareti, la pitturazione di tutti gli ambienti è in buone condizioni, tutti gli infissi interni, pavimenti tutti, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in buone condizioni, mentre gli imbotti degli infissi esterni presentano porzioni di ruggine. Allo stesso si arriva attraverso la scala B con accesso sia dal parcheggio



condominiale indiviso posto a Est, che dalla Via Nazionale a Ovest, per raggiungere il piano c'è solo una scala, manca del vano ascensore, l'appartamento confina ad Nord con altra Ditta, a Ovest e a Est con la corte condominiale, a Sud con l'appartamento subalterno 9 e con il vano scala condominiale, come si evince dalle fotografie allegate.(All.5)

Il secondo appartamento è identificato al N.C.E.U. al Foglio 195, particella 236, subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, interno 6, superficie catastale totale 151 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita euro 325,37, posto al secondo piano fuori terra (trezo piano fuori terra) è dotato di Ingresso su Corridoio Disimpegno, Salone Pranzo, Cucina, tre Camere da Letto, due Bagni, un Balcone sul lato Est, sul quale si trova un armadio in alluminio a confine con l'appartamento a Sud e uno sul lato Ovest dove chiuso in parte da una struttura precaria in alluminio e vetro, i due balconi affacciano sulla corte condominiale. L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione, non vi sono tracce di lesioni sulle pareti, la pitturazione di tutti gli ambienti è in buone condizioni, tutti gli infissi interni, pavimenti tutti, i rivestimenti della Cucina e dei Bagni sono in buone condizioni, mentre gli imbotti degli infissi esterni presentano piccole porzioni di ruggine come si evince dalle fotografie allegate (All.5), allo stesso si arriva attraverso la scala A con accesso, sia dal parcheggio condominiale indiviso posto a Est, che dalla Via Nazionale a Ovest, per raggiungere il piano c'è solo una scala, manca del vano ascensore, lo stesso confina ad con l'appartamento sub 12, con l'appartamento sub 10 e il vano scala condominiale, a Ovest e a Est con la corte condominiale.

Dopo aver esaminato la documentazione, eseguito il sopralluogo delle due unità immobiliari e verificato la rispondenza dei documenti, si può confermare che gli stessi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

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

Riguardo la verifica sulla proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata il sottoscritto CTU ha reperito copia dell'Atto di vendita dei singoli immobili oggetto di perizia, depositati presso il Notaio Dott.ssa XXXXXXXX e Dichiarazione di successione verificata attraverso Ispezione Ipotecaria, di seguito si riportano gli estremi di ognuno e vengono allegati alla stessa (All 10, 11 e 21);

- Atto di vendita appartamento sub 8 eseguito dal Notaio Dott.re XXXXXXXX di Messina (ME) del 29/12/1990 Repertorio N.29653 Raccolta N. 4158 registrato a Messina (ME) presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/01/1991 – Vendita Voltura n.5249.1/1991 in atti dal 25/03/1999 (All. 10);
- Dichiarazione di successione in morte di XXXXXXXX registrata a Messina in data 08 settembre 2010 Voltura n.28785.1/2011 – Pratica n. ME0281491 in atti dal 05/10/2011 (All. 21);



- Atto di vendita appartamento sub 11 eseguito dal Notaio Dott.re XXXXXX di Messina (ME) del 29/12/1990 Repertorio N.29651 Raccolta N. 4156 registrato a Messina (ME) presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/01/1991 – Vendita Voltura n.5248.1/1991 in atti dal 25/03/1999 (All.11);
- Dichiarazione di successione in morte di XXXXXXXX registrata a Messina in data 08 settembre 2010 Voltura n.28785.1/2011 – Pratica n. ME0281491 in atti dal 05/10/2011 (All. 21).

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 Data 19/12/2023 il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso agli atti per l'ispezione Ipotecaria sui beni oggetto della perizia, dalla stessa sono state riscontrate le seguenti formalità di seguito riportate. (All. 13)

ELENCO DELLE FORMALITA' PER L'IMMOBILE Foglio 195 Particella 236 Sub 11 sono:

- TRASCRIZIONE del 05/12/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 09/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
- ISCRIZIONE del 09/11/2018 Pubblico ufficiale XXXXXXXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTUTRA DI CREDITO con cancellazione totale eseguita in data 20/01/2020;
- ISCRIZIONE del 09/11/2018 Pubblico ufficiale XXXXXXXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con cancellazione totale eseguita in data 17/01/2020 ;
- ISCRIZIONE del 16/12/2019 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 26/07/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ELENCO DELLE FORMALITA' PER L'IMMOBILE Foglio 195 Particella 236 Sub 8 sono:

- TRASCRIZIONE del 05/12/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 09/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';



- ISCRIZIONE del 09/11/2018 Pubblico ufficiale XXXXXXXXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTUTRA DI CREDITO con cancellazione totale eseguita in data 20/01/2020;
- ISCRIZIONE del 09/11/2018 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con cancellazione totale eseguita in data 17/01/2020 ;
- ISCRIZIONE del 16/12/2019 Pubblico ufficiale XXXX - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 26/07/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per quanto descritto sopra e in virtù delle verifiche alla data successiva alla presa visione della Ispezione Ipotecaria non risulta alcuna iscrizione o trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili.

In ottemperanza al provvedimento del magistrato considerato il deposito della relazione ipotecaria, lo scrivente effettuato ricerche successive alla data del 27 07 2023 si accerta l'esistenza come da Iscrizioni e Trascrizioni allegati alla stessa. (All. 13).

Per quanto riguarda l'Atto di finanziamento garanzia ipotecaria Notaio Marsiglio Alessia per gli immobili sub 8 e 11, tale documento viene allegato alla stessa (All. 20).

Per quanto riguarda i titoli di provenienza si riporta agli allegati 10 e 11 gli atti d'acquisto dei beni .

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

In Data 12/12/2023 il sottoscritto CTU si è recato presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Messina e ha estratto una copia aggiornata delle Planimetrie Catastali degli immobili oggetto del pignoramento, gli stessi sono allegati e sotto riportati nei dati identificativi;

- Appartamento Foglio 195, Particella 236, Sub 8 in scala 1:100 (All.16)
- Appartamento Foglio 195, Particella 236, Sub 11 in scala 1:100 (All. 17)

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

Per quanto riguarda il quesito al punto sei (6) non sono stati riscontrati omissioni fiscalmente rilevanti.

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 giudiziali 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 giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della



relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

Il sottoscritto CTU durante le operazioni peritali ha accertato che nell'immobile identificato al Foglio 195, Particella 236, Sub 8 è occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo redatto il 16 Gennaio 2023 in forma di scrittura privata tra la Sig.ra XXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXX, nata a Messina il XXXX e registrato presso l'Agenzia delle Entrate con numero di protocollo XXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX, il contratto prevede un accordo di locazione per un periodo di quattro anni con canone annuale di € 6.000,0 (Euro Seimila/00) diviso in dodici (12) rate per un importo mensile di 500,00 (Euro Cinquecento/00) da pagare per mezzo di bonifico bancario da versare sul conto corrente n. IT72N053871650000000947 027, con termine di contratto in data 16 Gennaio 2027. Lo stesso Contratto viene allegato alla stessa (All. 22).

L'immobile identificato al Foglio 195, Particella 236, Sub 11 è occupato dagli stessi attori identificati durante il sopralluogo.

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;

Il CTU ha provveduto a verificare l'eventuale esistenza di formalità, le suddette particelle non ricorrono in nessun vincolo do Piano, ma restano comunque in vigore i vincoli non imposti del P.R.G., inoltre le suddette particelle (236) ricadono: all'interno delle aree classificate come stabili sulla base della carta suscettività all'urbanizzazione allegata la P.R.G.; all'interno del Piano Paesaggistico del territorio ambito 9 ricadente nella Provincia di Messina, D. Ass.le n.6682 del 29/12/2016 (supplemento ord. N. 2 della G.U.R.S. N.13 del 31/03/2017 ecc. [NON SOGGETTA a vincolo Paesaggistico D.P.R.S. 06/07/1967 N. 705];

Dalla consultazione del geoportale Regionale delle suddette particelle (236) ricadono all'interno delle aree con livello di **tutela 1**. all'interno della Z.P.S.; all'interno della S.I.C (Laghi di Ganzirri); all'interno della S.I.C (Monti Peloritani); all'esterno del P.A.I. Approvato; all'esterno del P.A.I. Adottato con D.G.S. n.108 del 16/04/2021 e pubblicato sulla G.U.R.S. n.22 del 21/05/2021; che NON RICADE all'interno dei parametri individuati dal “catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco” per gli anni dal 2008 al 2021; per tutto quello non descritto si rimanda all'allegato 24.

Riguardo a eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale o edificatoria, non è stato riscontrato alcun inadempimento condominiale o urbanistico.



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;

Il CTU ha provveduto a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene presso l'amministrazione condominiale i bilanci in possesso e approvati per gli anni 2020 e 2021, (All. 26) dall'indagine svolta è emerso che:

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute dopo aver esaminato l'ultimo bilancio relativo all'anno 2021 l'importo del debito a carico dell'immobile foglio 195 part. 236, sub 8 è di € 36,57 (Dicesi Euro Trentasei/72);

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute dopo aver esaminato l'ultimo bilancio relativo all'anno 2021 l'importo del debito a carico dell'immobile foglio 195 part. 236, è di € 191,72 (Dicesi Euro Centonovantuno/72).

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

Il CTU ha provveduto a verificare quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate (All. 26).

**Per il bilancio CONSUNTIVO dell'anno 2021 le spese fisse sono:**

COMPENSO AMMINISTRATORE	€ 1.572,90
COMPILAZIONE E TRASMISSIONE MOD. 730	€ 140,00
LUCE CORTILE, SOTTOPASSAGGIO	€ 246,87
PULIZIE CORTILE, SOTTOPASSAGGIO ETC. COMP. DETERSIVI	€ 300,00
DEBLATTIZZAZIONE, ACQUISTO LAMPADE ETC.	€ 600,00
TENUTA CONTO CORRENTE POSTALE	€ 159,98
RIPARAZIONI VARIE	€ 70,00
SOMMANO	€ 3.089,75
CONSUMO LUCE COMPRESO SPESE POSTALI SCALA A e B	€ 1.300,00
RIPARAZIONI VARIE	€ 176,00
PULIZIA SCALA A e B e COMPRESO DETERSIVI	€ 2.893,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.459,45</b>



**Per il bilancio PREVENTIVO dell'anno 2022 le spese fisse sono:**

COMPENSO AMMINISTRATORE + IVA E R.A.	€ 1.635,81
COMPILAZIONE E TRASMISSIONE MOD. 730	€ 140,00
CANCELLERIA. FOTOCOPIE E REGISTI	€ 25,00
LUCE CORTILE, SOTTOPASSAGGIO	€ 350,00
PULIZIE CORTILE, SOTTOPASSAGGIO ETC. COMP. DETERSIVI	€ 300,00
TENUTA CONTO CORRENTE POSTALE	€ 220,00
DEBLATTIZZAZIONE, ACQUISTO LAMPADE ETC.	€ 300,19
SOMMANO	€ 2.971,00
CONSUMO LUCE COMPRESO SPESE POSTALI SCALA A e B	€ 1.100,00
PULIZIA SCALA A e B e ACQUISTO DETERSIVI	€ 2.900,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.971,00</b>

Il CTU ha provveduto a verificare il condominio ha appaltato o autorizzato delle spese straordinarie, esaminando i Verbali delle Assemblee svolte in data 27 07 2023 e 29 09 2023 (All. 25) ha potuto constatare che:

- Per quanto riguarda l'assemblea svolta in data 27 07 2023 sono stati affrontati i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI ; Presentazione e scelta del preventivo per conferimento incarico professionale per redazione delle Tabelle millesimali e Regolamento di Condominio;
- 2) Lavori condominio ingresso veicoli; Presentazione e scelta del preventivo per i lavori indifferibili sul pavimento per circa mq 140 in corrispondenza del solaio di copertura dei locali destinati al XXXXXXXXXXXX – I Sig. Condomini sono invitati a presentare preventivi di ditte di fiducia – delibera in merito;
- 3) Sorteggio posti auto;
- 4) Vendita immobili privati facenti parte del condominio;
- 5) Rimozione del veicolo Ford XXXXXXX;
- 6) Sistemazione del cancello automatico per l'accesso da via XXXXXXXXXXXX - I Sig. Condomini sono invitati a presentare preventivi di ditte di fiducia – delibera in merito;
- 7) Richiesta della Sig.ra XXXXXXXXXXXX di posizionamento di nuova colonna in PVC a servizio del proprio appartamento - delibera in merito;
- 8) Varie ed eventuali.



Per il punto 1 all'ordine del giorno si è deliberato dando incarico all'Arch. XXXXXXXXXXXX di redarre le Tabelle Millesimali e il Regolamento di condominio con l'importo di € 150,00 più oneri e iva. per ogni unità abitativa, € 150,00 più oneri e iva. per il locale rosticceria., € 300,00 più oneri e iva per il locale supermercato.

Per il punto 2 all'ordine del giorno si è deliberato di affidare i lavori alla ditta XXXXXXXXXXXX per la riparazione di circa mq 80,00 compreso i parapetti per un importo di € 6.000,00 compreso l'acquisto delle mattonelle a carico del condominio.

Per il punto 5 all'ordine del giorno si è deliberato l'Avv. XXXXXXXXimpegna a rimuovere il veicolo;

Per il punto 7 all'ordine del giorno si è deliberato di accettare la richiesta della Sig.ra XXXXXXXX;

Per i punti 3 - 4 – 6 all'ordine del giorno si è deciso di rinviare alla prossima assemblea;

Non avendo altro da discutere al punto 8 il Presidente scioglie l'assemblea alle ore 13,45.

- Per quanto riguarda l'assemblea svolta in data 29 01 2023 sono stati affrontati i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1) Richiesta della Sig.ra XXXXXXXX di posizionamento di nuova colonna in PVC a servizio del proprio appartamento - delibera in merito;
- 2) Sorteggio posti auto;
- 3) Vendita immobili privati facenti parte del condominio;
- 4) Sistemazione del cancello automatico per l'accesso da via xxxxxxxx - I Sig. Condomini sono invitati a presentare preventivi di ditte di fiducia – delibera in merito;
- 5) Varie ed eventuali.

Per il punto 1 all'ordine del giorno si è deliberato dando parere negativo;

Per i punti 2 - 3 – 4 - 5 all'ordine del giorno essendo l'ora tarda si è deciso di rinviare alla prossima assemblea;

Non avendo altro da discutere il Presidente alle ore 21,35 scioglie l'assemblea.

Riguardo le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia si rimanda al punto 9 precedente, alla data della perizia non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

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;

Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare presso gli enti competenti quale sia la destinazione urbanistica degli immobili pignorati, per tale risposta si allega il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU). (All. 24).



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;

Non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita mi comunicherà l'avvenuta vendita del bene il sottoscritto CTU provvederà ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento.

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.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare presso gli enti competenti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, lo stesso è stato costruito conforme al progetto secondo numero di concessione edilizia n. 8035 del 04/08/1984 e Successiva Variante n. 9804 del 27/04/1989 depositati presso il Comune di Messina (All. 9), lo stesso è dotato di dichiarazione di Abitabilità in data 20/12/2001 notificata il 21/12/2001 e allegata alla stessa (All. 12).

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;

Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare presso gli enti competenti la regolarità edilizia degli immobili oggetto di causa e non vi sono opere abusive realizzate alla data della stessa perizia, l'unica difformità, che non rientra come opera abusiva ma deve essere comunicata all'ufficio di competenza Urbanistica di Messina rientrando nei parametri di edilizia libera, è la chiusura di un balcone con vetrate scorrevoli in alluminio in struttura precaria facilmente amovibile riscontrata nell'appartamento della scala B al primo piano Foglio 195, part. 236, sub 8, la stessa può essere sanata presentando la relativa Comunicazione all'ufficio di Urbanistica del Comune con i realtivi oneri che per tale opera sono computabili in €25,00 per ogni mq di superficie coperta sottobalcone e per la domanda agli enti competenti da parte di un tecnico abilitato la somma di € 1.000,00 oltre iva



e oneri previdenziali ed eventuali marche da bollo. L'art. 20 della l.r. 4/2003 disciplina la chiusura di verande o balconi con strutture precarie Il comma 5° del medesimo articolo, infine, prevede che “Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate” è possibile di regolarizzare/sanare le opere disciplinate dall'art. 20 qualora siano state realizzate in assenza della preventiva comunicazione al Comune.

Riguardo l'appartamento della scala A posto al secondo piano Foglio 195, part. 236, sub 11, si dovrà presentare una CiLA (comunicazioni inizio lavori asseverata) perchè le attività realizzate rientrano nelle opere di manutenzione straordinaria, anche se non vi è stata nessuna modifica della divisione interna, l'abbattimento di parte o tutta la parete va comunicato, per la domanda corredata di progetto agli enti competenti da parte di un tecnico abilitato il costo della stessa è computabile nella somma di € 1.500,00 oltre iva e oneri previdenziali ed eventuali marche da bollo.

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;

Gli Immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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;

Per la proprietà pignorata identificata al foglio 195 part. 236, sub 8 è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica “APE” e allegato alla stessa (All 23);

Per la proprietà pignorata identificata al foglio 195 part. 236, sub 11 il sottoscritto CTU ha dato mandato ad un tecnico abilitato per la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica “APE”, lo stesso è allegato (All.29).

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;

Per quanto riguarda questo quesito e per il caso esaminato non vi è nessun ulteriore adempimento.

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all’accatamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

I due immobili sono censiti al NCEU come da planimetrie allegate:

- per l'appartamento posto al primo piano scala B interno 1, foglio 195, part. 236, sub 8, non bisogna redigere una nuova planimetria, come da relazione risulta una chiusura del balcone sul lato nord-ovest, con affaccio su corte dello stesso condominio, per la stessa di dovrà solo darne comunicazione al comune perchè rientra nell'art. 6 inserito nel DPR 380/01 in regime di edilizia libera col DL 115/2022 (convertito con modifiche in L. 142/2022);

- per l'appartamento posto al secondo piano scala A interno 6, foglio 195, part. 236, sub 11, dalle indagini eseguite durante il sopralluogo è emerso che la planimetria dell'immobile depositata al NCEU, anche se vi è stato un parziale abbattimento della parte superiore della parete non si è verificato nessun ampliamento della superficie calpestabile, la planimetria risulta conforme allo stato di fatto e già depositata agli atti, per cui non si dovrà redigere una nuova planimetria.

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);

Per quanto riguarda i rilevamenti di variazioni colturali, cambi d’uso o frazionamento, si fa presente che alla data della presentazione della stessa non è stata fatta alcuna rilevazione in merito, quindi non bisogna assolvere nessun adempimento sugli immobili oggetto d'indagine.

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);

## 20.1 PROPRIETA' IMMOBILIARI:

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (Appartamento) sito nel Comune di Messina sito nel Villaggio Santa Margherita, Via XXXXXXXXXXXX (Ex XXXXXXXXXXXX) e precisamente: - appartamento per civile abitazione posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra oltre il piano cantinato), contraddistinto con il numero interno 1, scala B, composto da 5,5 vani catastali, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 195, particella 236, subalterno 8, via Comunale snc (oggi Via Nazionale N. 93/A), piano 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 90 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita euro 255,65;

XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 20/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30

## CRITERIO DI STIMA:

Premesso che i beni si trovano in condizione di ordinarietà, si è ritenuto sufficiente applicare il metodo di stima cosiddetto "sintetico" che qui diventa una stima indiretta comparativa sul valore di mercato dei beni stessi alla luce delle loro caratteristiche dimensionali principali quali le superfici ed i volumi. Si precisa che i beni vengono valutati nello stato in cui si trovano al momento della stima e cioè "all'attualità" sia tenendo conto del valore di mercato di immobili nuovi similari ridotto mediante un coefficiente detto di "degrado" stabilito in base allo stato d'uso e all'anno di costruzione sia tenendo conto della destinazione urbanistica della zona.

## DESCRIZIONE DEI BENI:

Immobile sito nel Comune di Messina

1 Unità abitativa posta al piano secondo composta da un soggiorno-pranzo-cucina, disimpegno, due camera da letto, un ripostiglio, un servizio e due Balconi. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 82,00 + mq 8,00 relativa alla superficie lorda balconi.

## VERIFICA URBANISTICA (Immobili siti ad Messina)

Dal punto di vista delle autorizzazioni urbanistiche, sono state reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Messina i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire n. 8035 del 04/08/1984;

Variante al Progetto n. 9804 del 27/04/1989;

Abitabilità del 21/12/2001.

Dalla documentazione esaminata e dai rilievi svolti durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, è stato evidenziato che, l'unità immobiliare destinata ad appartamento è provvista di



Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, lo stesso è completo di Attestato di Prestazione Energetica (All. 23).

## **PROCESSO DI VALUTAZIONE**

L'immobile oggetto della presente stima, è stato valutato mediante il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla loro posizione rispetto al centro abitato e sono state evidenziate le caratteristiche costruttive. Tanto esposto, si osserva che per la formulazione di un giudizio di stima, bisogna rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tale bene presenta destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarlo con beni analoghi recentemente compravenduti. La presente stima verrà quindi effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e l'immobile in oggetto. Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Come prezzo unitario medio verrà assunto quello rilevato dall'ultimo censimento effettuato nella stessa zona dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ivi allegato, riferito al primo semestre dell'anno 2023. (All. N° 18 – Quotazioni OMI]

### **Ordinarietà e previsione.**

Si è tenuto conto di quella condizione più frequentemente riscontrabile nel settore produttivo secondo la teoria dell'ordinarietà. Così ci si è riferito sempre ad un comportamento normale, "ordinario", da parte di un eventuale qualsiasi acquirente, con esclusione di casi estremi, sia in negativo che in positivo (considerando i quali si sarebbe potuto avere un valore falsato degli immobili e poco significativo per il mercato della zona). Allo stesso modo si è preso in considerazione il comportamento dell'ipotetico successivo venditore. Non si è esternato un parere di convenienza economica, ma una stima di validità generale. Anche per quanto riguarda la previsione ci si è riferito a usi e costumi tipici degli operatori economici del luogo, considerando la ordinaria appetibilità dell'immobile e senza soppesare l'evento eccezionale, in ogni caso, impossibile a prevedersi.

### **Elementi considerati per l'entità della correzione nei prezzi**

Nella stima di un fabbricato occorre considerare la maggiore complessità dei fattori che possono incidere nella valutazione. Pertanto sono state considerate le cinque serie di elementi illustrate di seguito. Esse uniscono varie caratteristiche simili presenti in ogni edificio destinato in qualche modo ad ospitare l'uomo. Sono i requisiti principali che vengono riguardati in un libero mercato degli immobili e costituiscono gli elementi disaggregati di una stima formulata in maniera professionale. Vengono descritti in ordine di importanza, quale viene loro attribuita direttamente dal mercato anche se a taluno potrebbe apparire maggiormente significativa una delle successive. In ogni modo è fuori di dubbio che gli acquirenti ordinari preferiscano scegliere principalmente un edificio con una buona posizione planimetrica rispetto all'abitato. Nel presente calcolo si è adeguata con opportuni pesi, espressi in valori percentuali, la minore o maggiore propensione a dare valore all'una o all'altra caratteristica.



## **POSIZIONE PLANIMETRICA RISPETTO ALL'ABITATO**

E' la posizione dell'immobile rispetto al centro della città (inteso come luogo dove maggiormente la gente preferisce incontrarsi e dove la vita urbana, in senso lato, è molto più intensa che altrove). La migliore condizione, definita "eccellente", corrisponde logicamente ad una posizione ideale in cui viene considerata non solo la distanza dal cuore della città, ma dai servizi di ogni genere presi nel complesso: commerciali, amministrativi, medici, scolastici, di tempo libero, culturali e sportivi, e il modo migliore in cui si è collegati o si può usufruire di essi. La peggiore condizione invece, "pessima", si verifica quando, oltre ad essere assenti i servizi sociali anzidetti, non v'è possibilità di raggiungerli facilmente.

## **POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE**

Riguarda il rapporto diretto tra l'immobile e l'ambiente circostante. In questo requisito si comprende la panoramicità, l'aerazione, il soleggiamento, tutte le condizioni igieniche del quartiere. Sono a favore i casi di esposizione a sud, di veduta panoramica, di zona salubre, di presenza di verde naturale. Si possono computare qui, come caratteristiche da riguardare in positivo o in negativo, anche la densità edilizia, il sovraffollamento, l'altezza del piano stradale, la larghezza dello spazio prospiciente, privato o urbano che sia, e tutte le normative stabilite dai regolamenti edilizi, dai piani urbanistici e paesistici, o dalle leggi in materia. Non vanno sottovalutate le eventuali servitù presenti, sia attive, a vantaggio dell'immobile, che passive ossia a suo svantaggio.

## **SITUAZIONE STATICA**

In questo requisito vengono considerate le condizioni statiche dell'immobile. In particolare vengono esaminate, e valutate, le seguenti caratteristiche: il grado di manutenzione interno ed esterno, l'invecchiamento delle parti portanti e portate, l'epoca della costruzione o della più importante ristrutturazione, il tipo di tecnica costruttiva (in cemento armato, in ferro, in muratura di pietrame o di mattoni, in legno), la capacità di resistere ad eventuali terremoti o ad altre cause esterne di deterioramento, la capacità di sopportare sollecitazioni straordinarie, in genere la qualità della struttura dell'immobile.

## **REQUISITI TECNOLOGICI**

Sotto questa voce si considerano l'insieme dei servizi particolari di cui è dotato l'immobile quali: servizi igienici, impianto idrico e di scarico (delle acque nere e delle acque piovane), impianto elettrico, impianto di riscaldamento, canne fumarie e comignoli, antenne televisive, telefono, videocitofono, ascensore, qualsiasi altro impianto di qualsiasi genere. Inoltre si valutano nel requisito tecnologico tutte le finiture interne, esterne e di raccordo l'ambiente circostante. In particolare interessano le condizioni degli infissi, dei pavimenti, degli intonaci. Oltre alla presenza di quanto esemplificato è importante il grado di conservazione e la capacità di dispiegare utilità per la funzionalità soprattutto futura dell'immobile che si sta valutando.

## **DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI**

La possibilità di fruire liberamente lo spazio interno viene valutato come uno dei più importanti requisiti anche se forse meno appariscente degli altri agli occhi di ordinari acquirenti di immobili urbani. Non bisogna dimenticare che la valutazione, in questo caso, è stata affidata ad un tecnico del ramo. Il giudizio "eccellente", nel nostro caso, vuole solamente indicare un immobile che non presenta nella distribuzione interna degli ambienti alcun difetto di apprezzabile gravità come: scale troppo ripide o troppo strette, corridoi eccessivamente larghi o ingiustificatamente lunghi, camere poco fruibili, altezze interne esagerate, porte e finestre posizionate erroneamente, spazi irrazionali, intrecci dei percorsi, oppure simili errori di progettazione o di esecuzione. La qualità dell'immobile diminuisce gradualmente per la presenza e la gravità di ognuno di questi difetti.



### **Valutazione degli elementi considerati**

Occorre ribadire che i parametri sin qui evidenziati sono stati determinati nell'ipotesi di uno stato di conservazione e manutenzione ordinaria. Pertanto, al fine di tenere conto in maniera appropriata, dell'effettiva situazione in cui versano gli immobili viene dato il seguente giudizio:

POSIZIONE PLANIMETRICA RISPETTO ALL'ABITATO (riferimento descrizione 1):

Valutazione: "ECCELLENTE" – coefficiente correttivo in percentuale 1,00

POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE (riferimento descrizione 2):

Valutazione: "OTTIMA" – coefficiente correttivo in percentuale 2,00

STATICA (riferimento descrizione 3):

Valutazione: "OTTIMA" – coefficiente correttivo in percentuale 2,00

REQUISITI TECNOLOGICI (riferimento descrizione 4):

Valutazione: "BUONA" – coefficiente correttivo in percentuale 3,00

DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI (riferimento descrizione 5):

Valutazione: "BUONA" – coefficiente correttivo in percentuale 3,00

### **Determinazione del valore di mercato**

Poiché le indagini di mercato e non, hanno permesso di determinare, per il metodo di stima adottato, il valore unitario per la prevalente tipologia individuata, si riportano di seguito tali importi in modo da rendere immediata la comprensione della valutazione. Il dato storico riferito al prezzo di mercato si elabora con i coefficienti di calcolo, ricavati dai giudizi espressi in precedenza per tener conto delle differenze oggettivamente valutabili con i beni da stimare. Tenuto conto che i dati rilevati dal mercato locale per gli edifici ricadenti nelle zone oggetto di osservazione sono i seguenti:

#### **Comune di Messina:**

Codice zona: D1

Microzona catastale: 10

(Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate allegata in copia)

- Valori utilizzati come termine di raffronto per l'assunzione del prezzo definitivo:

superficie commerciale (Abitazioni) minimo €/mq. 830,00 - massimo €/mq. 1.200,00;

Il sottoscritto tecnico ritiene, a seguito di un'attenta analisi dello stato dei luoghi, di dover assumere come prezzi base di calcolo i seguenti valori:

superficie commerciale (Abitazioni) €/mq. 1.100,00

- Valori utilizzati come termine per l'assunzione del prezzo locativo:

superficie commerciale (Abitazioni) minimo €/mq. 3,30 - massimo €/mq. 4,80;

Il sottoscritto tecnico ritiene, a seguito di un'attenta analisi dello stato dei luoghi, di dover assumere come prezzi base di calcolo i seguenti valori:

superficie commerciale (Abitazioni) €/mq. 4,00



### Calcolo delle superfici raggugliate

La superficie lorda commerciale di ogni ambiente è l'area misurata comprendendo la totalità dei muri perimetrali esterni.

Le superfici misurate sono state considerate, nella valutazione, secondo la percentuale del seguente ragguglio, opportunamente adattato al nostro caso:

superfici lorde residenziali al 100%;  
superfici lorde non residenziali al 50%;  
terrazzi e balconi al 30%

Superfici delle unità immobiliari rilevate:

Abitazioni (Piano primo)	mq. 82,00
Parcheggio indiviso (Piano terra porticato)	mq. 16,55
Balcone (Piano primo)	mq. 24,38
<i>superficie complessiva</i>	<b>mq. 122,93</b>

Il totale della superficie commerciale raggugliata è il seguente:

Abitazioni (Piano primo)	mq. 82,00 (100%)
Parcheggio indiviso (Piano terra porticato)	mq. 8,27 (50%)
Balcone (Piano primo)	mq. 7,31 (30%)
<i>superficie complessiva</i>	<b>mq. 97,58</b>

### Giudizi sintetici e pesi relativi

I seguenti giudizi sono stati espressi come dati di valutazione degli elementi considerati nella presente relazione di stima (le caratteristiche di cui al paragrafo precedente)

ELEMENTI CONSIDERATI	GIUDIZI	COEFFICIENTI	PESO IN %
Posizione rispetto all'abitato	ECCELLENTE	1,00	20,00
Posizione igienica ed ambientale	OTTIMA	2,00	18,00
Statica	OTTIMA	2,00	18,00
Requisiti tecnologici	BUONA	3,00	17,00
Distribuzione interna	BUONA	3,00	17,00

Giudizio complessivo: OTTIMO

Percentuale ponderata del prezzo di mercato: 90,00 %



### Calcolo estimativo

La formula di calcolo adottata è di facile comprensione. Essa parte dal dato storico del prezzo medio di mercato di un metro quadrato di edificio, dalla superficie ragguagliata commerciale degli immobili oggetto di stima e dai giudizi espressi, sinteticamente, in una scala di valori ponderati secondo il peso percentuale delle caratteristiche. Dopo aver trasformato questi ultimi in quantità significative, le moltiplica con i dati precedenti ottenendo il valore complessivo in euro.

<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq.)</b>	<b>PREZZO MEDIO €/mq.</b>	<b>% PONDERATA</b>	<b>VALORE €</b>
Abitazioni - annessi 97,58	€ 1.100,00	90,00 %	€ 107.338,00

Per cui avremo:

mq 97,58 x € 1.100,00 (valore medio di mercato) = € 107.338,00

€ 107.338,00 x 90% = € 96.604,20

**Arrotondabile a € 96.600,00**

Alla luce di quanto sopra si ottengono dei valori di stima relativi all'immobile in questione che è pari ad **€ 96.600,00 (Dicesi Novantaseimilaseicento/00)**

### Calcolo valore locativo

mq 97,58 x € 4,00 (valore medio di mercato) = € 390,32 **Arrotondabile a € 390,00**

Alla luce di quanto sopra si ottengono dei valori di stima per la locazione dell'immobile in questione che è pari ad **€ 390,00 (Dicesi Trecentonovanta/00)**

Si precisa infine che la presente stima è stata redatta sullo stato di fatto dei luoghi esaminati tenendo conto delle condizioni di tutti gli ambienti alla data del sopralluogo e riportate nella stessa relazione escluso le eventuali passività gravanti sui beni in oggetto dopo la data della suddetta stima.

La stima è stata ridotta del 10% in funzione delle irregolarità riscontrate dai sopralluoghi e degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute dopo aver esaminato l'ultimo bilancio relativo all'anno 2021 l'importo del debito consiste nella somma di € 36,57 (Dicesi Euro Trentasei/72).

Messina (ME) lì, 19 Gennaio 2024

Il C.T.U.  
**Arch. LUCIANO RAFFA**



## 20.2 PROPRIETA' IMMOBILIARI:

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (Appartamento) sito nel Comune di Messina nel Villaggio Santa Margherita, Via XXXXXXXXXXXX (Ex XXXXXXXXXXXX) e precisamente: - Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (terza elevazione fuori terra oltre al piano cantinato), contraddistinto con il numero interno 6, scala A, composto da 7 vani catastali e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 195, particella 236, subalterno 11, via Comunale snc (oggi XXXXXXXXXXXX), piano 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 151 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita euro 325,37.

XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 20/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30

### CRITERIO DI STIMA:

Premesso che i beni si trovano in condizione di ordinarietà, si è ritenuto sufficiente applicare il metodo di stima cosiddetto "sintetico" che qui diventa una stima indiretta comparativa sul valore di mercato dei beni stessi alla luce delle loro caratteristiche dimensionali principali quali le superfici ed i volumi. Si precisa che i beni vengono valutati nello stato in cui si trovano al momento della stima e cioè "all'attualità" sia tenendo conto del valore di mercato di immobili nuovi similari ridotto mediante un coefficiente detto di "degrado" stabilito in base allo stato d'uso e all'anno di costruzione sia tenendo conto della destinazione urbanistica della zona.

### DESCRIZIONE DEI BENI:

Immobile sito nel Comune di Messina

1 Unità abitativa posta al piano secondo composta da un soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due servizi e due balconi. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 142,00 + mq 9,00 relativa alla superficie lorda balconi.

### VERIFICA URBANISTICA (Immobili siti ad Messina)

Dal punto di vista delle autorizzazioni urbanistiche, sono state reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Messina i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire n. 8035 del 04/08/1984;

Variante al Progetto n. 9804 del 27/04/1989;

Abitabilità del 21/12/2001.

Dalla documentazione esaminata e dai rilievi svolti durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, è stato evidenziato che, l'unità immobiliare destinata ad appartamento è provvista di Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, data la mancanza riscontrata riguardante l'Attestato di Prestazione Energetica, il CTU ha provveduto e fatto predisporre tale documento.



## **PROCESSO DI VALUTAZIONE**

L'immobile oggetto della presente stima, è stato valutato mediante il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla loro posizione rispetto al centro abitato e sono state evidenziate le caratteristiche costruttive. Tanto esposto, si osserva che per la formulazione di un giudizio di stima, bisogna rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tale bene presenta destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarlo con beni analoghi recentemente compravenduti. La presente stima verrà quindi effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e l'immobile in oggetto. Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Come prezzo unitario medio verrà assunto quello rilevato dall'ultimo censimento effettuato nella stessa zona dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ivi allegato, riferito al primo semestre dell'anno 2023.

(All. N° 18 – Quotazioni OMI)

## **Ordinarietà e previsione.**

Si è tenuto conto di quella condizione più frequentemente riscontrabile nel settore produttivo secondo la teoria dell'ordinarietà. Così ci si è riferito sempre ad un comportamento normale, "ordinario", da parte di un eventuale qualsiasi acquirente, con esclusione di casi estremi, sia in negativo che in positivo (considerando i quali si sarebbe potuto avere un valore falsato degli immobili e poco significativo per il mercato della zona). Allo stesso modo si è preso in considerazione il comportamento dell'ipotetico successivo venditore. Non si è esternato un parere di convenienza economica, ma una stima di validità generale. Anche per quanto riguarda la previsione ci si è riferito a usi e costumi tipici degli operatori economici del luogo, considerando la ordinaria appetibilità dell'immobile e senza soppesare l'evento eccezionale, in ogni caso, impossibile a prevedersi.

## **Elementi considerati per l'entità della correzione nei prezzi**

Nella stima di un fabbricato occorre considerare la maggiore complessità dei fattori che possono incidere nella valutazione. Pertanto sono state considerate le cinque serie di elementi illustrate di seguito. Esse uniscono varie caratteristiche simili presenti in ogni edificio destinato in qualche modo ad ospitare l'uomo. Sono i requisiti principali che vengono riguardati in un libero mercato degli immobili e costituiscono gli elementi disaggregati di una stima formulata in maniera professionale. Vengono descritti in ordine di importanza, quale viene loro attribuita direttamente dal mercato anche se a taluno potrebbe apparire maggiormente significativa una delle successive. In ogni modo è fuori di dubbio che gli acquirenti ordinari preferiscano scegliere principalmente un edificio con una buona posizione planimetrica rispetto all'abitato. Nel presente calcolo si è adeguata con opportuni pesi, espressi in valori percentuali, la minore o maggiore propensione a dare valore all'una o all'altra caratteristica.

## **POSIZIONE PLANIMETRICA RISPETTO ALL'ABITATO**

E' la posizione dell'immobile rispetto al centro della città (inteso come luogo dove maggiormente la gente preferisce incontrarsi e dove la vita urbana, in senso lato, è molto più intensa che altrove). La migliore condizione, definita "eccellente", corrisponde logicamente ad una posizione ideale in cui viene considerata non solo la distanza dal cuore della città, ma dai servizi di ogni genere presi nel complesso: commerciali, amministrativi, medici, scolastici, di tempo libero, culturali e sportivi, e



il modo migliore in cui si è collegati o si può usufruire di essi. La peggiore condizione invece, “pessima”, si verifica quando, oltre ad essere assenti i servizi sociali anzidetti, non v'è possibilità di raggiungerli facilmente.

## **POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE**

Riguarda il rapporto diretto tra l'immobile e l'ambiente circostante. In questo requisito si comprende la panoramicità, l'aerazione, il soleggiamento, tutte le condizioni igieniche del quartiere. Sono a favore i casi di esposizione a sud, di veduta panoramica, di zona salubre, di presenza di verde naturale. Si possono computare qui, come caratteristiche da riguardare in positivo o in negativo, anche la densità edilizia, il sovraffollamento, l'altezza del piano stradale, la larghezza dello spazio prospiciente, privato o urbano che sia, e tutte le normative stabilite dai regolamenti edilizi, dai piani urbanistici e paesistici, o dalle leggi in materia. Non vanno sottovalutate le eventuali servitù presenti, sia attive, a vantaggio dell'immobile, che passive ossia a suo svantaggio.

## **SITUAZIONE STATICA**

In questo requisito vengono considerate le condizioni statiche dell'immobile. In particolare vengono esaminate, e valutate, le seguenti caratteristiche: il grado di manutenzione interno ed esterno, l'invecchiamento delle parti portanti e portate, l'epoca della costruzione o della più importante ristrutturazione, il tipo di tecnica costruttiva (in cemento armato, in ferro, in muratura di pietrame o di mattoni, in legno), la capacità di resistere ad eventuali terremoti o ad altre cause esterne di deterioramento, la capacità di sopportare sollecitazioni straordinarie, in genere la qualità della struttura dell'immobile.

## **REQUISITI TECNOLOGICI**

Sotto questa voce si considerano l'insieme dei servizi particolari di cui è dotato l'immobile quali: servizi igienici, impianto idrico e di scarico (delle acque nere e delle acque piovane), impianto elettrico, impianto di riscaldamento, canne fumarie e comignoli, antenne televisive, telefono, videocitofono, ascensore, qualsiasi altro impianto di qualsiasi genere. Inoltre si valutano nel requisito tecnologico tutte le finiture interne, esterne e di raccordo con l'ambiente circostante. In particolare interessano le condizioni degli infissi, dei pavimenti, degli intonaci. Oltre alla presenza di quanto esemplificato è importante il grado di conservazione e la capacità di dispiegare utilità per la funzionalità soprattutto futura dell'immobile che si sta valutando.

## **DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI**

La possibilità di fruire liberamente lo spazio interno viene valutato come uno dei più importanti requisiti anche se forse meno appariscente degli altri agli occhi di ordinari acquirenti di immobili urbani. Non bisogna dimenticare che la valutazione, in questo caso, è stata affidata ad un tecnico del ramo. Il giudizio “eccellente”, nel nostro caso, vuole solamente indicare un immobile che non presenta nella distribuzione interna degli ambienti alcun difetto di apprezzabile gravità come: scale troppo ripide o troppo strette, corridoi eccessivamente larghi o ingiustificatamente lunghi, camere poco fruibili, altezze interne esagerate, porte e finestre posizionate erroneamente, spazi irrazionali, intrecci dei percorsi, oppure simili errori di progettazione o di esecuzione. La qualità dell'immobile diminuisce gradualmente per la presenza e la gravità di ognuno di questi difetti.



## Valutazione degli elementi considerati

Occorre ribadire che i parametri sin qui evidenziati sono stati determinati nell'ipotesi di uno stato di conservazione e manutenzione ordinaria. Pertanto, al fine di tenere conto in maniera appropriata, dell'effettiva situazione in cui versano gli immobili viene dato il seguente giudizio:

POSIZIONE PLANIMETRICA RISPETTO ALL'ABITATO (riferimento descrizione 1):

Valutazione: "ECCELLENTE" – coefficiente correttivo in percentuale 1,00

POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE (riferimento descrizione 2):

Valutazione: "OTTIMA" – coefficiente correttivo in percentuale 2,00

STATICA (riferimento descrizione 3):

Valutazione: "OTTIMA" – coefficiente correttivo in percentuale 2,00

REQUISITI TECNOLOGICI (riferimento descrizione 4):

Valutazione: "BUONA" – coefficiente correttivo in percentuale 3,00

DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI (riferimento descrizione 5):

Valutazione: "BUONA" – coefficiente correttivo in percentuale 3,00

## Determinazione del valore di mercato

Poiché le indagini di mercato e non, hanno permesso di determinare, per il metodo di stima adottato, il valore unitario per la prevalente tipologia individuata, si riportano di seguito tali importi in modo da rendere immediata la comprensione della valutazione. Il dato storico riferito al prezzo di mercato si elabora con i coefficienti di calcolo, ricavati dai giudizi espressi in precedenza per tener conto delle differenze oggettivamente valutabili con i beni da stimare. Tenuto conto che i dati rilevati dal mercato locale per gli edifici ricadenti nelle zone oggetto di osservazione sono i seguenti:

### Comune di Messina:

Codice zona: D1

Microzona catastale: 10

(Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate allegata in copia)

- Valori utilizzati come termine di raffronto per l'assunzione del prezzo definitivo:

superficie commerciale (Abitazioni) minimo €/mq. 830,00 - massimo €/mq. 1.200,00;

Il sottoscritto tecnico ritiene, a seguito di un'attenta analisi dello stato dei luoghi, di dover assumere come prezzi base di calcolo i seguenti valori:

superficie commerciale (Abitazioni) €/mq. 1.100,00

- Valori utilizzati come termine per l'assunzione del prezzo locativo:

superficie commerciale (Abitazioni) minimo €/mq. 3,30 - massimo €/mq. 4,80;

Il sottoscritto tecnico ritiene, a seguito di un'attenta analisi dello stato dei luoghi, di dover assumere come prezzi base di calcolo i seguenti valori:

superficie commerciale (Abitazioni) €/mq. 4,00



### Calcolo delle superfici ragguagliate

La superficie lorda commerciale di ogni ambiente è l'area misurata comprendendo la totalità dei muri perimetrali esterni.

Le superfici misurate sono state considerate, nella valutazione, secondo la percentuale del seguente ragguaglio, opportunamente adattato al nostro caso:

superfici lorde residenziali al 100%;

superfici lorde non residenziali al 50%;

terrazzi e balconi al 30%

Superfici delle unità immobiliari rilevate:

Abitazione (Piano secondo)	mq. 142,00
Parcheggio (Piano terra porticato)	mq. 16,55
Balcone (Piano secondo)	mq. 35,84
<i>superficie complessiva</i>	<b>mq. 194,39</b>

Il totale della superficie commerciale ragguagliata è il seguente:

Abitazione (Piano secondo)	mq. 142,00 (100%)
Parcheggio (Piano terra porticato)	mq. 8,27 (50%)
Balcone (Piano secondo)	mq. 10,75 (30%)
<i>superficie complessiva</i>	<b>mq. 161,02</b>

### Giudizi sintetici e pesi relativi

I seguenti giudizi sono stati espressi come dati di valutazione degli elementi considerati nella presente relazione di stima (le caratteristiche di cui al paragrafo precedente)

ELEMENTI CONSIDERATI	GIUDIZI	COEFFICIENTI	PESO IN %
Posizione rispetto all'abitato	ECCELLENTE	1,00	20,00
Posizione igienica ed ambientale	OTTIMA	2,00	18,00
Statica	OTTIMA	2,00	18,00
Requisiti tecnologici	BUONA	3,00	17,00
Distribuzione interna	BUONA	3,00	17,00

Giudizio complessivo: OTTIMO

Percentuale ponderata del prezzo di mercato: 90,00 %



## Calcolo estimativo

La formula di calcolo adottata è di facile comprensione. Essa parte dal dato storico del prezzo medio di mercato di un metro quadrato di edificio, dalla superficie ragguagliata commerciale degli immobili oggetto di stima e dai giudizi espressi, sinteticamente, in una scala di valori ponderati secondo il peso percentuale delle caratteristiche. Dopo aver trasformato questi ultimi in quantità significative, le moltiplica con i dati precedenti ottenendo il valore complessivo in euro.

<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq.)</b>	<b>PREZZO MEDIO €/mq.</b>	<b>% PONDERATA</b>	<b>VALORE €</b>
Abitazioni - annessi 161,02	€ 1.100,00	90,00 %	€ 177.122,00

Per cui avremo:

mq 161,02 x € 1.100,00 (valore medio di mercato) = € 177.122,00

€ 177.122,00 x 90% = € 159.409,80

**Arrotondabile ad € 159.400,00**

Alla luce di quanto sopra si ottengono dei valori di stima relativi all'immobile in questione che è pari ad **€ € 159.400,00 (Dicesi Centocinquanovenomilaquattrocento/00)**

## Calcolo valore locativo

mq 161,02 x € 4,00 (valore medio di mercato) = € 644,08 **Arrotondabile a € 640,00**

Alla luce di quanto sopra si ottengono dei valori di stima per la locazione dell'immobile in questione che è pari ad **€ 640,00 (Dicesi Seicentoquaranta/00)**

Si precisa infine che la presente stima è stata redatta sullo stato di fatto dei luoghi esaminati tenendo conto delle condizioni di tutti gli ambienti alla data del sopralluogo e riportate nella stessa relazione escluso le eventuali passività gravanti sui beni in oggetto dopo la data della suddetta stima.

La stima è stata ridotta del 10% in funzione delle irregolarità riscontrate dai sopralluoghi e degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute dopo aver esaminato l'ultimo bilancio relativo all'anno 2021 l'importo del debito consiste nella somma di € 191,72 (Dicesi Euro Centonovantuno/72).

Messina (ME) lì, 19 Gennaio 2024

**C.T.U.**  
**Arch. LUCIANO RAFFA**  
LUCIANO  
RAFFA  
N. 1543



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 è stato pignorato per la sola quota di proprietà in capo alla sig. XXXXXXXXX pari a 20/30.

La restante quota di proprietà (non pignorata) è in capo ai signori:

XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30
XXXXXXXXXX	Proprietà per la quota di 2/30

### **Divisione della proprietà**

Le proprietà immobiliari oggetto di procedura esecutiva, vista la tipologia e le dimensioni non si presta ad una divisione per creare n° 6 unità corrispondenti alle singole quote di proprietà, in quanto non è possibile ottenere la creazione delle sei unità. La divisione inoltre non è attuabile comunalmente in quanto sulla proprietà sono ammessi solo interventi di ristrutturazione e/o manutenzione.

Attraverso la verifica delle Ispezioni Ipotecarie, allegate alla stessa, non risultano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche in riferimento alle quote non pignorate.

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;

- Per le relative operazioni di vendita si evidenzia quanto segue per gli immobili stimati:

#### **Appartamento scala B;**

**Una quota di 20/30 e cinque quote di 2/30 di proprietà indivisa** di un immobile facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre il piano cantinato, sito nel Comune di Messina nel Villaggio Santa Margherita, Via XXXXXXXXXX e precisamente: - appartamento per civile abitazione in condominio posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra oltre il piano



cantinato), gli ambienti sono ben illuminati e areati, lo stato di manutenzione delle parti esterne è discreto, buone quelle interne, contraddistinto con il numero **interno 1, scala B**, composto da 5,5 vani catastali, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina al **foglio 195, particella 236, subalterno 8**, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 90 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita euro 255,65; Il valore locativo è di € 390,00

### **Appartamento scala A;**

**Una quota di 20/30 e cinque quote di 2/30 di proprietà indivisa** di un immobile facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, oltre il piano cantinato, sito nel Comune di Messina nel Villaggio Santa Margherita, XXXXXXXXXXXX e precisamente: - appartamento per civile abitazione in condominio posto al piano secondo (terza elevazione fuori terra oltre al piano cantinato), gli ambienti sono ben illuminati e areati, lo stato di manutenzione delle parti esterne è discreto, buone quelle interne, contraddistinto con il numero **interno 6, scala A**, composto da 7 vani catastali e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina al **foglio 195, particella 236, subalterno 11**, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 151 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita euro 325,37; Il valore locativo è di € 640,00

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.;

- Per il genere e tipologia degli immobili gli stessi non sono divisibili e dovranno essere venduti in due lotti distinti.

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

- Per tale punto si fa presente che i codice fiscale del debitore esecutato è già presente agli atti.

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;

Il sottoscritto CTU ha richiesto l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio presso il Comune di Messina, dallo stesso risulta che il sig. xxxxxxxxxxxxxx in data XX Ottobre XXXX con Atto n° 1325 Parte II Serie A anno 1982 ha contratto matrimonio con la sig.ra xxxxx. Senza annotazioni marginali, tale documento è allegato alla presente. (All. 7).



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;

Lo scrivente CTU ha acquisito presso il Comune di Messina il Certificato contestuale di Residenza degli occupanti degli immobili pignorati, gli stessi sono allegati alla stessa;

Certificato contestuale di Residenza Appartamento scala B, Foglio 195, Part. 236. sub 8 (All. 27);

Certificato contestuale di Residenza Appartamento scala A, Foglio 195, Part. 236. sub 11 (All. 28).

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);

Lo scrivente CTU ha effettuato l'Ispezione Ipotecaria sugli immobili pignorati in data 19/12/2023, dalla stessa ispezione non sono emerse altre domande giudiziali o trascrizioni, quindi non si è ritenuto di fare l'accesso agli atti presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Messina.

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;

- La vendita per acquisti all'asta tra privati è assoggettata all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna. Mentre le imposte da versare con i benefici "prima casa" sono: imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (invece che 9%); imposta ipotecaria fissa di 50 euro; imposta catastale fissa di 50 euro.

29. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Avendo espletato la relativa perizia nei tempi previsti non è stato necessario formulare istanza di proroga.

30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della *privacy* senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

- Lo scrivente CTU provvederà a depositare per via telematica una copia della perizia completa con tutti gli allegati e una copia epurata nel rispetto della *privacy* senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti.



31. provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.:

Lo scrivente CTU comunicherà per via telematica al custode, ai creditori costituiti e al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvederà a inviare una copia della perizia completa alle parti, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E..

#### 4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti esposti e alla luce di quanto sopra descritto, il sottoscritto CTU può ritenere che, i beni della presente consulenza tecnica d'ufficio oggetto dell' Esecuzione Immobiliare R. Es. Imm. n. 136/2023 promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX. , **contro** i Sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXX, alla data odierna del 19/01/2024 hanno un valore commerciale che è pari a:

- **Appartamento al foglio 195, particella 236, subalterno 8 è pari ad € 96.600,00 (Dicesi Novantaseimilaseicento/00); mentre per la locazione dell'immoboile in questione è pari ad € 390,00 (Dicesi Trecentonovanta/00)**

- **Appartamento al foglio 195, particella 236, subalterno 11 è pari ad € 159.400,00 (Dicesi Centocinquanovenomilaquattrocento/00); mentre per la locazione dell'immoboile in questione è pari ad € 640,00 (Dicesi Seicentoqaranta/00)**

-----  
Ritenendo di aver espletato il mio mandato di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità, rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse di ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e La ringrazio per la fiducia accordatami.

Messina (ME) lì, 19 Gennaio 2024

Il C.T.U.  
Arch. **LUCIANO RAFFA**



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luciano Raffa", written over the professional stamp.



# TRIBUNALE DI MESSINA

– SEZIONE CIVILE –

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Immobiliari n. 136/2023

Giudice Es. Dott.re Paolo PETROLO

---

Prossima Udiienza il 21/02/2023

Causa

Tra

Società 

Contro

Sig. 

---

RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO

INTEGRAZIONE PERIZIA

---

PEC: [luciano.raffa@archiworldpec.it](mailto:luciano.raffa@archiworldpec.it)



Il sottoscritto CTU, avendo esaminato la Perizia di Stima depositata presso la Cancelleria Es. Imm. e inviato copia alle Parti, ha accertato l'errore nella risposta al punto n. 21, la stessa è sostituita con la correzione:

*Gli Immobili sono pignorati nella piena proprietà pro quota alla [redacted] per la quota di 20/30; al Sig. [redacted] per la quota di 2/30 ; Sig. [redacted] per la quota di 2/30 .*

Cordiali saluti.

Messina (ME) lì, 23 Gennaio 2024

Il C.T.U.  
Arch. LUCIANO RAFFA

