

TRIBUNALE DI MESSINA

II Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n. 25/2022 R.G.E.

Promossa da



Contro



Ill.mo G.E. Dott. CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



*tecnico incaricato: Arch. Rosalba Anello
iscritto all'albo degli Arch. della provincia di Messina al N. 1563
iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Messina al N. 2079
C.F. NLLRLB75C41F158N
con studio in Messina via Calispera n°41 Contesse
cellulare: 339-4102206
email: rosalbaanello@archiworldpec.it*



PREMESSA

Con notifica inviata alla PEC della scrivente, il 01 Settembre 2022, il G.E. Claudia Giovanna Bisignano disponeva la nomina del CTU esperto per la stima ex art. 569 C.P.C. , (**Ail.01**) la sottoscritta Arch. Rosalba Anello nata a Messina il 01/03/1975 con studio sito in Via Calispera n°41 Contesse – 98125 Messina, codice fiscale NLLRLB75C41F158N, iscritta all’Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina al n°1563 ed all’albo dei CTU del Tribunale di Messina al n° 2079 , quale esperta per la stima del bene pignorato nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe e per rispondere ai quesiti posti.

In data 01/09/2022 alle ore 09:12 il cancelliere Savona Ignazio ha provveduto ad inviare il seguente messaggio di posta elettronica certificata trattandosi di notificazione, eseguita ai sensi dell’art. 16 del D.L.179/2012 .

OGGETTO : fissazione prima udienza di comparazione delle parti il **17/02/2023 (Ail.01)** e verbale di Accettazione e Giuramento dell’ esperto del 09/09/2022 (**Ail.02**) . Il CTU dovrà inviare la relazione di stima alle parti costituite 30 giorni prima dell’udienza il 17 Gennaio 2023 , mentre la relazione tecnica sara’ inviata al giudice almeno 10 giorni prima dell’udienza , pertanto il deposito avverrà entro **il 07 Febbraio 2023.**

Con la predetta notifica di cancelleria al CTU è stato chiesto di stimare il bene oggetto del pignoramento effettuando tutti i necessari adempimenti e accertamenti. In via preliminare il CTU ha esaminato gli atti del procedimento, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto di procedere nei confronti 




[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] come dall'atto di precetto notificato il 14/10/2021 **(All.03)**. Con riferimento alla notifica a me conferita la scrivente ha effettuato le necessarie ricerche, procedendo nei giorni successivi ad esaminare i fascicoli di causa e ad integrare la documentazione agli atti, verificando in ottemperanza al punto 2a) del verbale del CTU ,prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

Come risultante agli atti e come confermato da indagini svolte presso l'Agencia del Territorio di Messina, la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Messina , la sottoscritta CTU ha appurato che la consistenza dell'atto di pignoramento immobiliare **(All.04)** del 14 Febbraio 2022 verte su un immobile nei confronti [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] come dall'atto di precetto notificato il 10/02/2022, oggi sul bene posto nel Comune di Roccalumera provincia di Messina, in via Umberto I Complesso SummerTime edificio B scala P piano terra interno 03. Dalle visure catastali effettuate, per la corretta identificazione del bene , si evince che dal 25/09/1990 la situazione degli



In data 12 Ottobre 2022 la sottoscritta comunicava alle parti, previa avviso PEC e raccomandata, la data del sopralluogo fissato in data 28 Ottobre 2022 alle ore 16:00 in via Umberto I Complesso Summertime edificio B scala P piano terra interno 03 Roccalumera (ME), dando inizio alle operazioni peritali. A seguito della **mancata presenza** degli interessati al primo sopralluogo, la sottoscritta nei giorni successivi riesce ad avere un contatto telefonico con la proprietaria dell'immobile [REDACTED], a seguito del quale la scrivente, previo avviso PEC, fissa il secondo sopralluogo in data 22 Novembre 2022 (All.06).

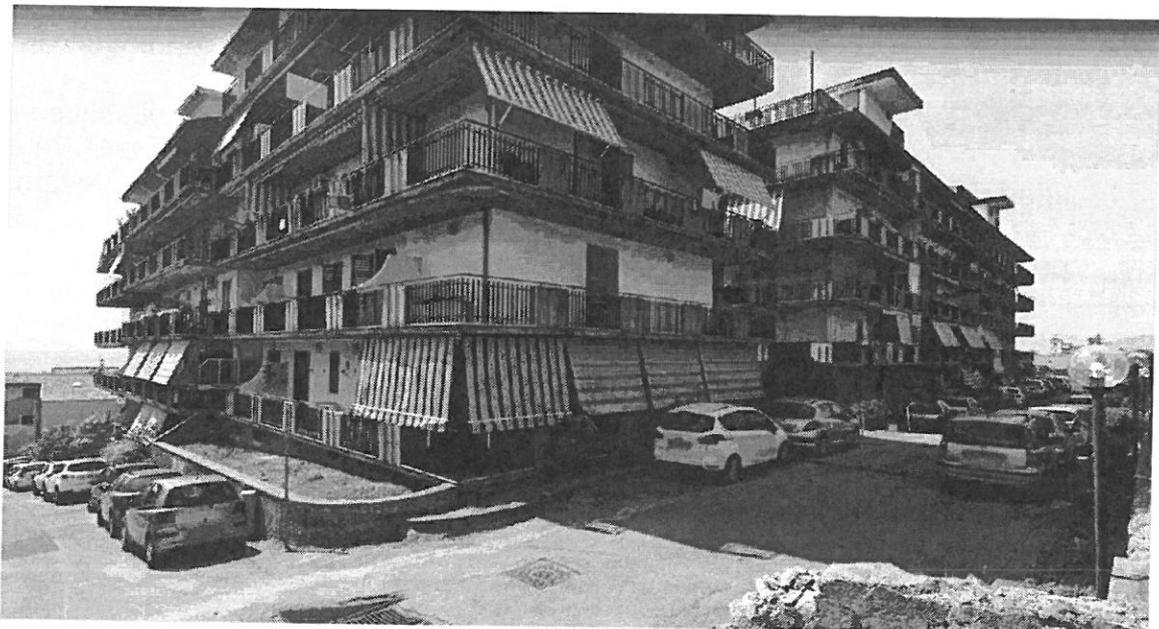


Foto n. 2 Prospetto NORD-EST del Complesso Summertime via Ferrer e via Umberto I

Al Complesso Summertime l'accesso puo' avvenire dalla via Ferrer lato Est o dalla via Umberto I lato Nord e Ovest mentre l'unita immobiliare oggetto di causa si trova nell'edificio B scala P e il suo accesso avviene direttamente in via Umberto I posto al piano terra interno 03.



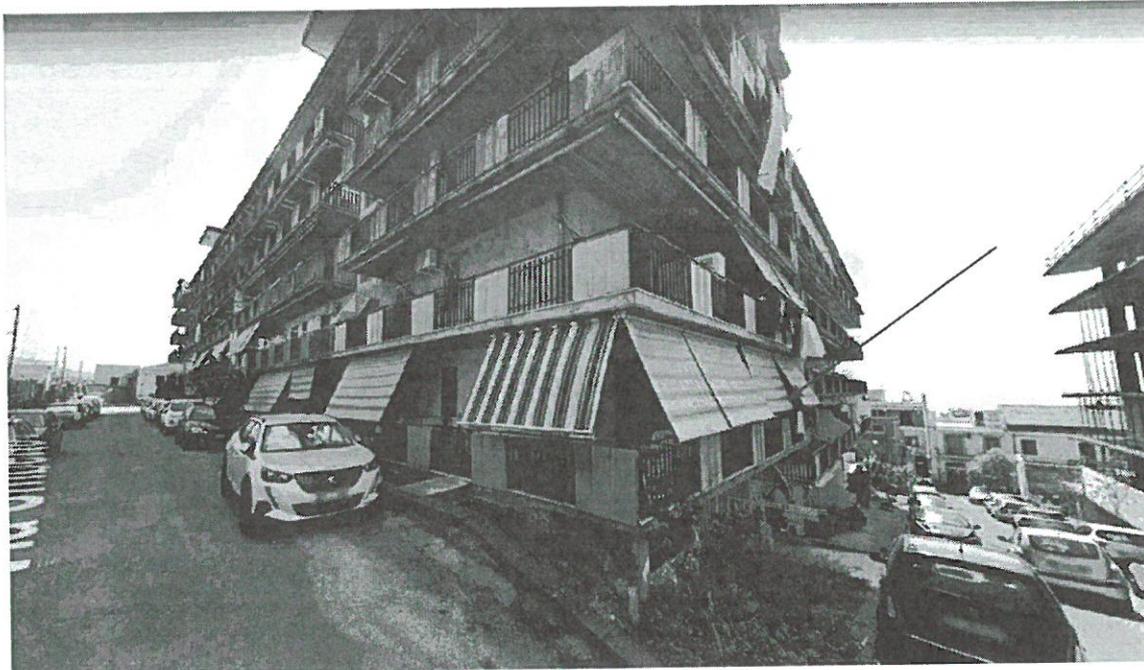


Foto n. 3 Prospetto NORD-OVEST dell'immobile in via Umberto I

Il Complesso si presenta con distribuzione abbastanza articolata costituito da diversi corpi di fabbrica. Ciascun corpo di fabbrica con tipologia in linea, servito da gruppi scala, con piani di elevazione da quattro a cinque e con diversi alloggi per piano e con copertura a terrazza. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza [REDACTED] ed alla presenza dell'arch. Umberto Savarese, quale esperto per la certificazione energetica e mio collaboratore. Durante il sopralluogo si è proceduto alle ispezioni del luogo verificando attentamente la consistenza del bene e procedendo al rilievo planimetrico, alla documentazione fotografica interna ed esterna (**document. Fotogr.**) ed all'accertamento di quanto ritenuto utile e/o necessario ai fini del mandato.

Risposta ai quesiti posti dal giudice:

Quesito 2 a):

“ verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle



iscrizioni e trascrizioni relative al pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei";

Negli atti di causa depositati, è presente la relazione notarile ipocatastale (All.07) ai sensi della legge n° 302/1998 redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone il 23 Marzo 2022, ove si attestano le generalità anagrafiche del titolare del bene oggetto dell'esecuzione, l'ubicazione, i dati catastali, la storia ipotecaria, la provenienza antecedente, il ventennio che precede il pignoramento. Nella Storia Ipotecaria della suddetta Procedura Esecutiva n°25/22, l'immobile risulta:

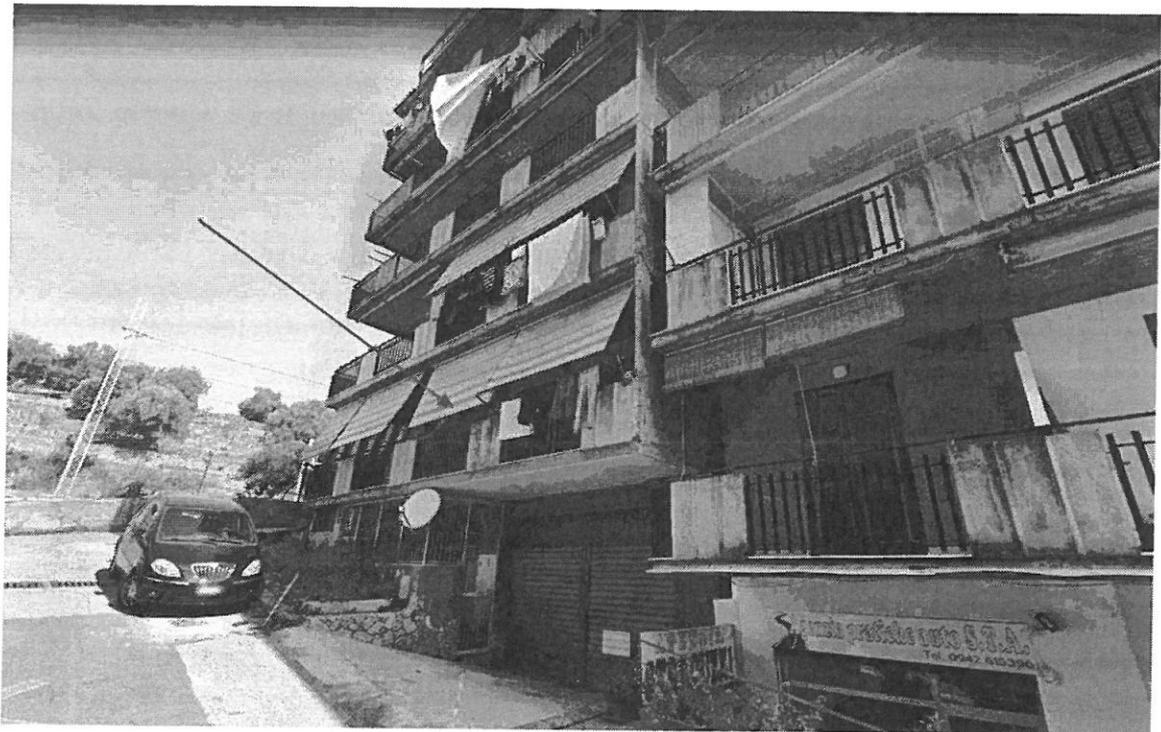


Foto n. 4 Prospetto SUD-OVEST via Umberto I



Appartamento per civile abitazione censito in Messina Catasto Fabbricati partita 1921 al Foglio 08, Part. 123, Subalterno 179, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, superficie totale 48 mq, superficie totale escluse aree scoperte 44 mq , rendita catastale € 148,48; in via Umberto I Complesso Summertime edificio B scala P interno 03 piano terra , in ditta : [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione legale del bene con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] anch'esso diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione legale del bene in oggetto .Si da atto che risulta sul bene

in oggetto :

- atto di compravendita del 31 Maggio 2006 repertorio 253165/18754 in Notaio Boscarino Giuseppe Catania , trascritto il 01 Luglio 2006 al nn. 28107/14635 a favore [REDACTED] da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- atto di compravendita del 06 Dicembre 1994 repertorio n.71833 notaio Antonio D'Amico di Acireale trascritto il 22/02/1994 nn 31020/25766 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Quesito2 b):

2b.1 “ predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (quali ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)”...

Come richiesto, sulla base dei documenti in atti ed a quella acquisita , dalla scrivente CTU attraverso ispezioni ipotecarie, ribadisce che l'aggiornamento in questione è riferito esclusivamente al contenuto della visura ipotecaria aggiornata del 28/12/2022 (All.08). Alla data indicata , dalle risultanze degli accertamenti ipotecarie si riportano qui di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli che interessa l'immobile evidenziando per l'appartamento i seguenti :

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscrizione nn. 28108/9674 del 01/07/2006 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 31/05/2006 repertorio n. 253166/18755 notaio Boscarino Giuseppe sede Catania a favore di UNICREDIT BANCA per la Casa SPA sede Milano codice fiscale 13263030150 contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di

proprietà 1/2 in regime di comunione legale del bene in oggetto , immobile in Roccalumera (ME) in via Umberto I Complesso Summertime edificio B scala P



interno 03 piano terra censito in Catasto Fabbricati partita 1921 Foglio 08, Part. 123, Subalterno 179, Categoria A/4 Classe 5, Consistenza 2,5 vani, superficie totale 48 mq, superficie totale escluse aree scoperte 44 mq, rendita catastale € 148,48; capitale €60.000,00 totale € 120.000,00 durata 20 anni (All.09).

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO** trascritto del 16 Marzo 2022 ai nn. 6992/5613 repertorio 78 del 14/02/2022, emesso da Ufficio Giudiziario Corte D'Appello di Messina sede (ME) codice fiscale 97064630839 a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di di proprieta' 1/2 in regime di comunione legale del bene in oggetto, immobile in Roccalumera (ME) in via Umberto I Complesso Summertime edificio B scala P interno 03 piano terra censito in Catasto Fabbricati partita 1921 Foglio 08, Part. 123, Subalterno 179 (All.04).

2b.2....."acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, ed i certificati aggiornati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta ;"...

La sottoscritta CTU ha acquisito presso l'UTE di Messina, la visura attuale del



bene, la visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale, indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (All. 05-10-11).

2b.3*“acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”...*

Negli atti di causa, è presente la relazione notarile ipocatastale (All.07) ai sensi della legge n° 302/1998 redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone il 23 Marzo 2022 , ove si attestano le generalità anagrafiche del titolare del bene oggetto dell'esecuzione, l'ubicazione, i dati catastali, la storia ipotecaria, la provenienza antecedente, il ventennio che precede il pignoramento, le formalità pregiudizievoli.

Quesito 2 c):

“ proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;

Presso l'UTE di Messina, la scrivente CTU ha potuto estrapolare copia della planimetria catastale depositata alla data del 12/02/1990 dell'immobile pignorato, verificando nessuna difformità di carattere distributivo (All. 11). Si evince, da sovrapposizione planimetrica catastale sopraindicata, con il rilievo effettuato (All.12) dalla scrivente CTU il giorno del sopralluogo, nessuna difformità consistente. Inoltre l'immobile ha destinazione d'uso residenziale]
[abitativo, risulta mancante di impianti di riscaldamento e caldaia .



Quesito 2 d):

“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale “;

L’immobile in questione si presenta con una superficie di 46 mq ,pertanto si evince che la consistenza immobiliare e la sua funzionalità e’ individuale. Non disponendo nella distribuzione interna di colonne di scarico ed acque bianche diversificate in ambienti diversi, il bene pignorato deve essere venduta in singolo lotto.

Quesito 2 e):

“ dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c.. dall’art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”;

L’ immobili risulta essere pignorato con Nota di Trascrizione del 16 Marzo 2022 ai nn. 6992/5613 repertorio 78 così come risulta depositata agli atti di



causa nella relazione notarile, redatta ai sensi dell'ex art. 567, dal notaio Giulia Messina Vitrano il 23 Marzo 2022 in cui si evince che:

- **L'appartamento** è pervenuto

proprietari 1/1 in regime di comunione legale del bene

in oggetto giusto atto di compravendita del **31 Maggio 2006** repertorio

253165/18754 in Notaio Boscarino Giuseppe Catania, trascritto il **01 Luglio**

2006 al n. 28107/14635 presso l'ufficio del territorio di Messina a favore dei

l'immobile in Roccalumera (ME) in via Umberto I

edificio B scala P interno 03 piano terra censito in Catasto Fabbricati partita

1921 Foglio 08, Part. 123, Subalterno 179. Dall'analisi della consistenza

immobiliare trattata, si stabilisce **che non è fattibile** una ipotetica divisione

della stessa, in quanto sia per la conformazione dello sviluppo planimetrico di

46 mq, sia per la localizzazione dei servizi, non consente una idonea e

funzionale realizzazione di nuova ed indipendente unità abitativa. Pertanto,

risulta applicabile il principio **del giudizio di indivisibilità** per i motivi sopra

descritti.

Quesito 2 f):

....." rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83,



convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132,

L'esperto provvede alla relazione di stima seguendo dei criteri stabiliti dalla suddetta legge ;

"Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)"

Il CTU ha provveduto a una documentazione fotografica interna ed esterna dettagliata dell'intero appartamento **Vedi foto.**

L'identificazione del bene ,comprensiva dei confini e dei dati catastali :

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si trova nel comune di Roccalumera (ME), , residente in via Umberto I Complesso Summertime edificio B scala P piano terra interno 03; censito in Catasto Fabbricati partita 1921 al Foglio 08, Part. 123, Subalterno 179, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, superficie totale 48 mq, superficie totale escluse aree scoperte 44 mq , rendita catastale € 148,48.



Foto n. 5-6 Prospetto SUD- OVEST via Umberto I



L'appartamento in questione, fa parte di un Complesso residenziale con una linea architettonica complessa e articolata. Ad oggi si presenta in discrete condizioni generali, abbisognevole di nuova tinteggiatura delle facciate e ripristino di intonaci nelle parti basse. I corpi di Fabbrica sono serviti da gruppi scala a doppia rampa con ascensore e l'appartamento in questione si trova nel Fabbricato B scala P al piano terra con 3 alloggi per piano. L'edificio è stato costruito con tecniche e materiali di tipo corrente, la struttura portante in cemento armato, i tompagnamenti in muratura ed i solai in latero-cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate principalmente di un unico colore, gli infissi esterni sono costituite da oscuranti in persiane e finestre entrambi con struttura in legno di pino con vetro singolo. La zona in cui ricade l'immobile viene identificata in un contesto centrale, tranquillo e ben servito. La presenza di attività commerciali, istruttive nonché di servizi primari e secondari ne confermano la valenza della dislocazione.



Foto n.7 Prospetto NORD-OVEST



Foto n.8 Ingresso principale scala P



Sommara descrizione del bene :

Nello specifico il bene oggetto di pignoramento consiste in: **Appartamento di civile abitazione** ricadente nel corpo di fabbrica B posto sul lato sinistro, individuato con il corpo scala P. L'ingresso principale avviene da un portone di alluminio corredato di citofono e prospettante sulla via Umberto I, entrando dal portone l'appartamento e' situato al piano rialzato interno 3.

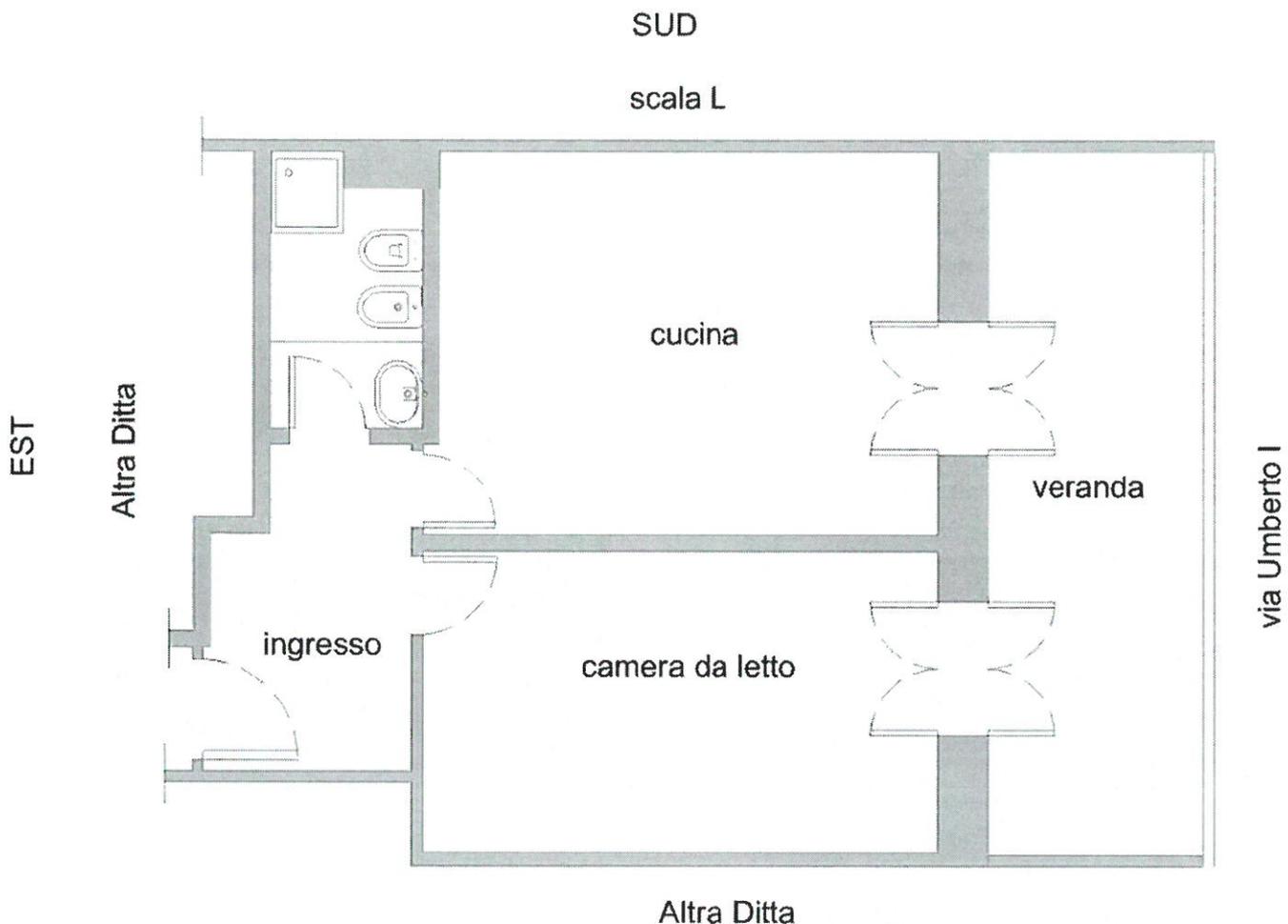


Foto n. 9 Planimetria stato di fatto

Confina a Nord- Est con appartamento interno n.02, Sud- Est con corpo di fabbrica servito dalla scala L , a Sud-Ovest con strada via Umberto I e Nord-Ovest con appartamento interno n.04. L'appartamento è composto da ingresso , camera da letto ,cucina e bagno.



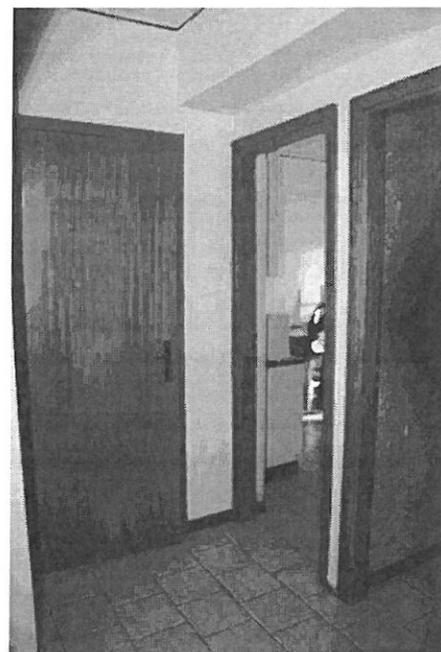


Foto n. 10-11 Ingresso



Foto n. 12-13 Cucina

La cucina e la camera da letto si presentano ben luminose ,con pavimentazione in gres porcellanato 30x30 con sfumatura beige. La cucina ha un rivestimento di ceramica color beige a fantasia 20x25 .



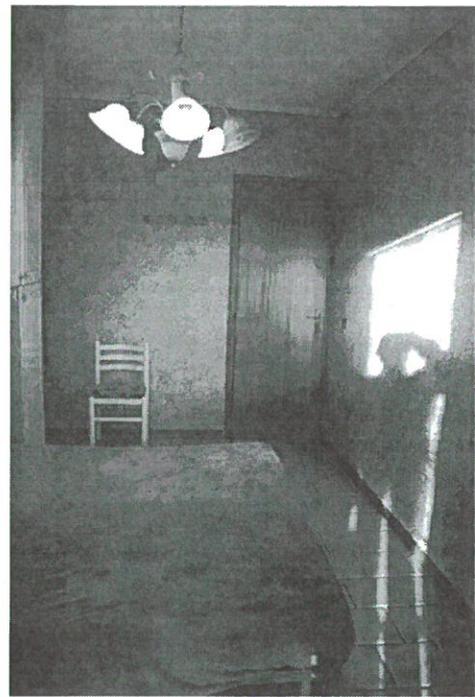
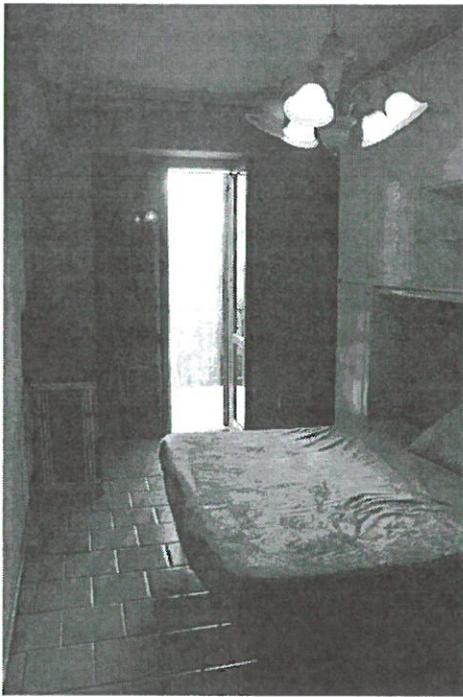


Foto n. 14-15 Camera da letto

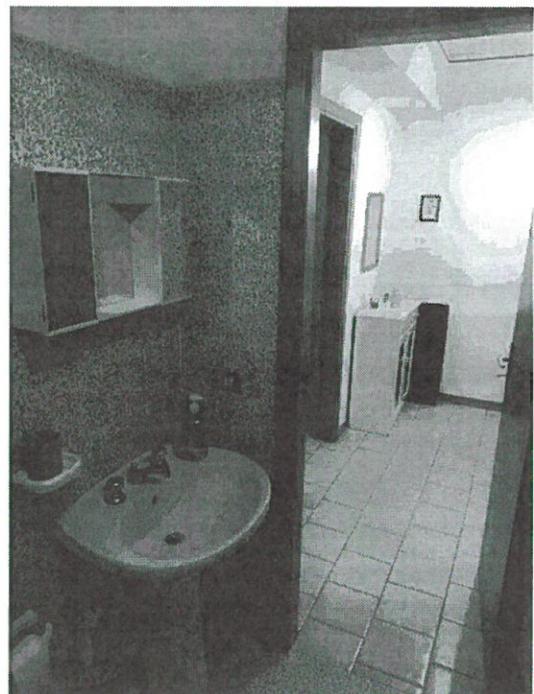


Foto n. 16-17 Bagno

Il bagno ha un rivestimento di ceramica floreale di base color bianco e fiori bordeaux 20x20 utilizzato anche a pavimento. Tutti gli ambienti hanno medesime rifiniture con intonaco civile alle pareti con idropittura lavabile; impianto elettrico sottotraccia non definibile se realizzato a norma, poiché privo



di certificazione. Sul prospetto Sud-Ovest è presente un balcone che fronteggia quasi tutto lo sviluppo dell'appartamento. Alla veranda si può accedere sia dalla camera da letto che dalla cucina. Nella camera da letto è presente un impianto di climatizzazione con sistema a split. Sul prospetto SUD-OVEST è presente una veranda di mq 12.60 pavimentato con ceramica color beige chiaro 10x20.

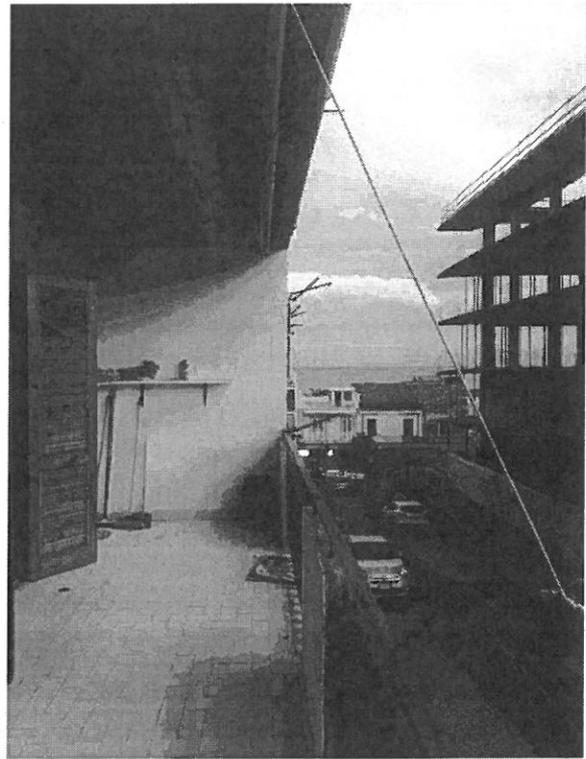


Foto n. 18-19 Balcone

Dal punto di vista impiantistico risulta allacciato sia alla rete idrica che fognante comunale. Gli infissi esterni si presentano in legno di pino con vetro singolo con persiane oscuranti in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato con pannellature in vetro. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno di 40 L , sia per il bagno che per la cucina . La superficie calpestabile netta ,è di mq 35.80 . Le superfici impegnate dall'appartamento sono: ingresso mq4.90 , cucina mq 15.40 , camera da letto mq 12.40 e un



bagno di mq 3.10 , la superficie lorda commerciale risulta di mq.42.20 mentre **la superficie ragguagliata e' di 46.00 mq .** L'immobile si presenta all'interno in buono stato di conservazione e manutenzione, di aspetto gradevole, sia dal punto di vista estetico, che dal punto di vista funzionale, essendo caratterizzato da una buona fruibilità degli ambienti ben disimpegnati tra loro e considerata la buona esposizione dell'immobile , lo stesso si presenta particolarmente luminoso ed areato .

....." Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria".

L'immobile in questione fa parte degli interventi di residenza a corte realizzati nel periodo 1986. Dalla rappresentazione planimetrica dello stato di fatto dell'appartamento e dalla planimetria catastale **(All.11)** non si evince nessuna difformità. Mentre dagli accertamenti eseguiti dalla scrivente CTU , presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Roccalumera , si evince che non c'è una congruenza tra il progetto originario presentato dall'ingegnere Teramo Antonio e la distribuzione degli interni dello stato di fatto dell' immobile in oggetto **(All. 12)** , pertanto dall' indagini effettuati si evince una elevata difformità urbanistica . La documentazione a corredo al suddetto immobile consta di una Concessione Edilizia del 17/05/1985 n. 2550 pratica edilizia 71/83 **(All.13)** . Il bene oggetto di stima, risulta ricadere in Zona B1 del PRG del 02/05/2003 adeguato al decreto Dir dell'art. n. 479 del Comune di Roccalumera. L'immobile trovasi ubicato in zona urbana , dopo attente verifiche, si può affermare che l'immobile in questione non risulta essere gravato da nessun tipo di vincolo . Per l'aggiornamento e distribuzione degli



spazi interni si procede con la presentazione di una CILA al Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Roccalumera. Per la redazione della CILA, con le sanzioni, bolli, diritti di segreteria, si è ritenuto opportuno stimare il bene, in via cautelativa, decurtando i costi dal valore finale in **€1.900,00**.

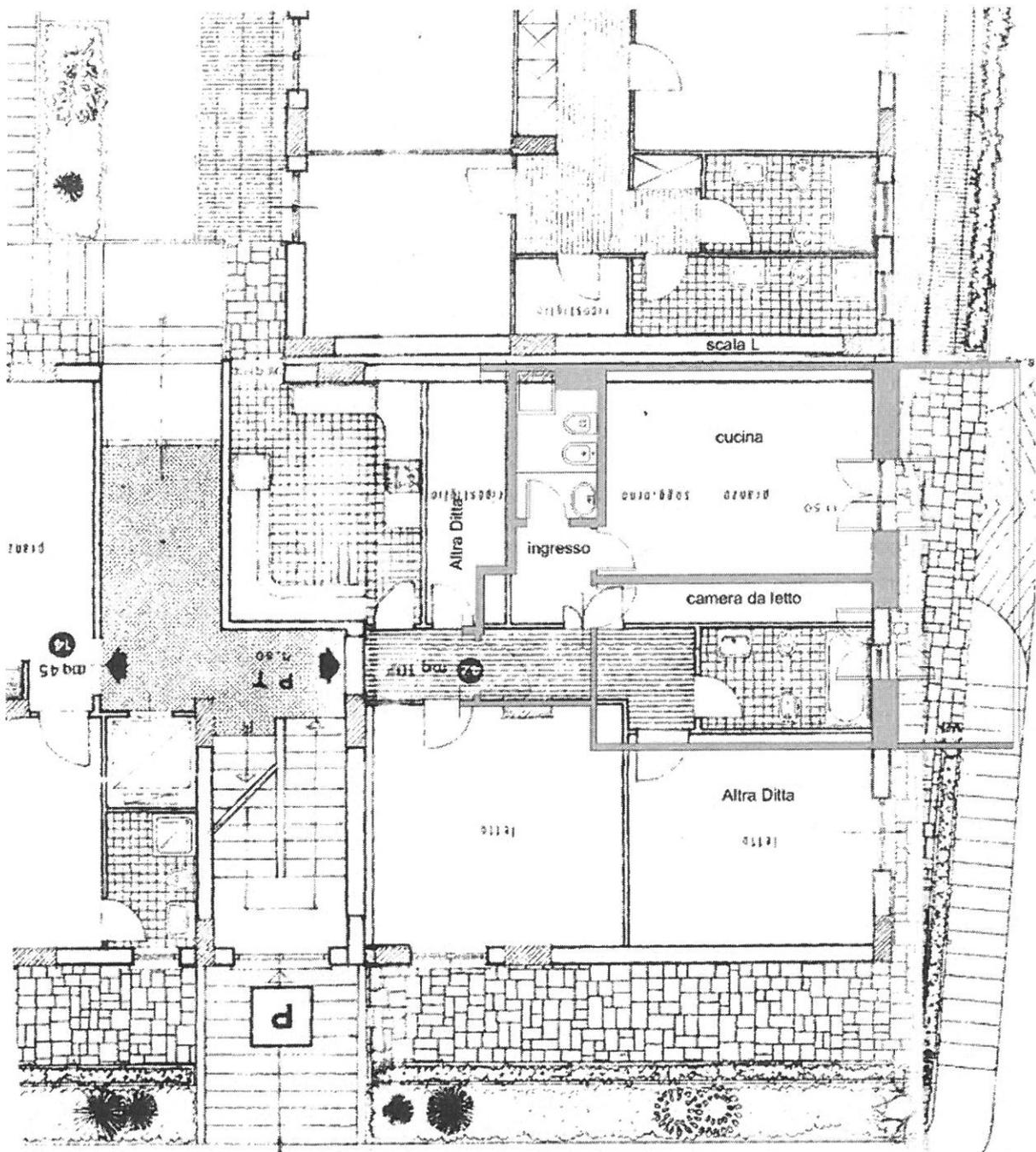


Foto n. 20 Sovrapposizione progetto e stato di fatto



.....” copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”;

L’ appartamento in questione al momento del sopralluogo si presentava su dichiarazione dell’esecutata, regolarmente abitata , esiste un regolare contratto d’affitto del 25/05/2021 stipulato per la durata di due anni dal 01/06/2021 al 31/05/2023 con il [REDACTED] [REDACTED] (All.14) registrato antecedentemente al pignoramento .

Dalle indagini effettuate e come da documentazione pervenuta, [REDACTED] [REDACTED] fino ad oggi , ha una posizione debitoria nei confronti del Condominio ,di € 1.481,00 da come risulta dalla dichiarazione inviata dall’amministratore su richiesta della scrivente ed allegata alla presente (All.15).

.....” e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall’art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all’immobile, con l’ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo.

La stima del bene oggetto di esecuzione è stata eseguita basandosi sull’osservazione delle esperienze concrete di mercato ed è stata pertanto definita adoperando il procedimento di stima sintetico-comparativa, legata alla



domanda e all'offerta di quel bene sul mercato e facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati attraverso indagini mirate, consultando un consistente numero di agenzie immobiliari di Messina (Immobiliare.it, Tecnocasa, Mercato-immobiliare.info, etc..) e tenendo anche conto dei dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Messina , nonché da Tecnoborsa ed agenzia Stimatix dalla quale sono stati consultati tre atti di trasferimento per tipologie edilizie simili in zona. Inoltre il criterio di stima si basa considerando lo stato di conservazione dell' immobile, i parametri relativi alla ubicazione del bene, la consistenza, il grado di finitura, la luminosità dell'immobile, la panoramicità, i collegamenti e quant'altro .Per queste ultime indicazioni si applicherà, al valore considerato, un coefficiente di differenziazione per correggere le quotazioni medie ottenute ed avere infine un valore di mercato più vicino alla realtà. Infine si è fatto riferimento a contratti di compravendita effettuati in zona e comparati per tipologia e rifiniture al fine di equiparare le consistenze ed ottenere un valore di valutazione affine.

Appartamento oggetto di valutazione

Dall'indagine sopraindicata si sono presi in esame tre immobili dislocati in zona limitrofa, aventi caratteristiche simili ,comparati per singola tipologia , accessori , rifiniture e servizi nonché per superficie di estensione , all'immobile in oggetto e sulla base delle transazioni dei singoli immobili avvenute nell'ultimo anno poste a confronto, indicate dalle fonti sopracitate, scaturisce un



valore di vendita oscillante da **€. 1.010 €/mq** ad **€. 1.310 €/mq.** comparazione sviluppata per matrice di riferimento con uno sviluppo del prezzo di € **1.160€/mq**.

Nell' applicazione dei coefficienti di differenziazione si è tenuto conto di :

a) ubicazione in area di servizi	1,15
b) vetustà per oltre 30 anni :	0,88
c) edificio plurifamiliare fino a tre piani:	0,97
d) “ senza parcheggio esclusivo:	0,90
e) “ con citofono :	1,05
f) " piano rialzato :	0,95
g) “ con persiane :	1,10
h) “ con infissi senza vetro camera :	0,95
i) “ con pavimenti in ceramica :	1,00
l) “ con serramenti interni tamburati :	1,00
m)) “ con illuminazione naturale adeguata :	1,05
o) impianto acqua calda autonomo :	1,00

coefficiente globale unico: 1,00



VALORE DELL'IMMOBILE

€ Prezzo /mq di riferimento con sistema comparativo

€ = €1.160 /mq x 1,00 = €/mq. 1.160 (Valore raggugliato alle condizioni dell'immobile)

Superficie lorda commerciale raggugliata : mq.46 ,00

€ 1.160 x 46,00 mq = € 53.360,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi = € 2.668,00

Al valore sopra ricavato bisogna decurtare le spese relative a :

Redazione CILA in sanatoria per conformità urbanistica con le sanzioni più bolli e diritti di segreteria per un costo totale di €1.900,00.

Inoltre dal valore risultante bisogna decurtare le relative pendenze condominiali dell'immobile in questione , che fino ad oggi ha una posizione debitoria nei confronti del Condominio che ammonta ad € 1.481,00.

€ 53.360,00 - € 2.668,00 - €1.900,00 - € 1.481,00 = € 47.311,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 47.310,00.

Prezzo base d'asta del lotto = € 47.310,00



Attestazione di prestazione energetica

Poiché risulta agli atti del catasto energetico siciliano un attestato APE redatto in data 25/05/2021 per l'immobile in questione e considerato che non sono stati eseguiti interventi che abbiano interessato le prestazioni energetiche dello stesso la sottoscritta CTU ha ritenuto conforme a tutti gli effetti l'attestato in corso di validità redatto dal tecnico certificatore, il geometra Salvatore Ventimiglia, con con validità dieci anni, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Catania al n° 2727 ed iscritto con n°9094, nell'elenco regionale - Sicilia - dei soggetti abilitati alla Certificazione Energetica degli edifici. Il certificato verrà depositato in cancelleria unitamente alla perizia. La prestazione energetica globale dell'appartamento in questione risulta di **CLASSE G 77,41** Kwhmq/anno (All. 16).

CIÒ PREMESSO

La sottoscritta CTU, esaminati gli atti e i documenti della procedura in argomento, accertate le caratteristiche oggettive degli immobili, fatte tutte le osservazioni e gli accertamenti di carattere tecnico, eseguite le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima, fornendo i risultati delle indagini svolte in codesta apposita relazione costituita da n. 27 pagine dattiloscritte, con gli allegati di cui al relativo elenco.



La sottoscritta CTU ha provveduto a redigere, su apposito foglio una, adeguata e dettagliata descrizione dei beni , ha provveduto l'invio di una copia del presente elaborato a mezzo di posta elettronica in data 16/01/2023 nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, al creditore precedente ed a quelli intervenuti, al debitore . Il presente ELABORATO PERITALE, completo di tutti gli allegati , sia in forma elettronica, viene depositato in cancelleria, rimanendo a disposizione del G.E. per gli ulteriori adempimenti ed eventuali chiarimenti.

La sottoscritta CTU presenta la seguente Documentazione fotografica interna ed esterna dell'interi compendi pignorati estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) ; la planimetria dei beni ;le visure catastali attuali ; copia dei verbali d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Messina, li 04/02/2023

IL C.T.U. ROSALBA ANELLO

