

ESIM n. 195/2022

TRIBUNALE ORDINARIO di MESSINA
Seconda sezione civile - G.E. Daniele Carlo MADIA

Esecuzione Immobiliare n. 195/2022 R.G.Es.Im.

Creditore procedente : [REDACTED]
Debitore esecutato : [REDACTED]

*Pignoramento del 1/12/2022 emesso dal Tribunale di Messina
trascritto il 9/1/2023 ai nn.424/364 a favore [REDACTED]*

gravante sugli immobili :

- 1. unità immobiliare di tipo C1 in Messina via Antonello Freri, piano T, al NCEU foglio 133 part. 118 sub 1, di consistenza 97 mq ;*
- 2. area urbana in Messina via Antonello Freri, al NCEU foglio 133 part. 913*

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

data di conferimento incarico :	22/08/2023
data di prima fissazione dell'udienza :	20/10/2023
proroga concessa :	90 giorni
nuovo termine per il deposito della perizia	13/01/2024
data di comparizione delle parti :	23/02 /2024

*il ctu : ing. Alessandro Pace
via Saro Leonardi Cpl "Garden Ville" snc int 21 – 98168 Messina
pec: alessandrom.pace@ingpec.eu tel. Cell 349/82.36.294*



ESIM n. 195/2022

1) Premessa generale

La [REDACTED], giusto atto in notar Salvatore Santoro in Messina del 30/3/2016, rep. 30423, raccolta n. 12.365, è divenuta proprietaria di un fabbricato ad una elevazione fuori terra con copertura a terrazzo ed annessa area di pertinenza, sito in Messina via Antonello Freri, al catasto foglio 133 part. 118 sub 1, e della cubatura relativa alla porzione di terreno di cui sempre al foglio 133 particella 913.

Su questo lotto in data 27/6/2016 è iniziata la costruzione, previa demolizione del suesposto immobile, di un fabbricato multipiano con struttura portante primaria in cemento armato (travi e pilastri costituenti maglie chiuse sia in senso orizzontale che verticale) e secondaria (solai) in laterocemento armato.

Il progetto dell'erigendo fabbricato, reca la seguente intestazione: *”Lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a otto elevazioni fuori terra, di cui uno in deroga, oltre piano sottotetto, previa demolizione dell'esistente in via Freri”*.

I soggetti coinvolti nel progetto sono i seguenti:

1. committente : [REDACTED] (l'ex proprietario del lotto edificabile) ;
2. progettista dell'architettonico : [REDACTED] ;
3. progettista delle strutture : [REDACTED] ;
4. Impresa : [REDACTED]
5. collaudatore statico : [REDACTED] ;
6. direttore dei lavori : [REDACTED]

Il progetto e la successiva variante sono muniti dei necessari titoli edilizi, urbanistici (C.E. autoassentita n. 6441 del 12/01/2016 I.D. 012577.00 e I.D.012577.15 del 16/6/2017, ufficio preposto : Dipartimento Urbanistica di Messina) e sismici (autorizzazioni nn. 106829 del 18/6/2014 e n. 27597 del 16/2/2016, ufficio preposto : Genio civile regionale, servizio di Messina) .

Il sig. [REDACTED], creditore precedente, presa visione dei luoghi ed esaminato il progetto, ha manifestato interesse all'acquisto della una unità abitativa posta al piano sesto, e del superiore sottotetto .

Il promissario acquirente, dopo aver versato una caparra di € 5.000 e successivamente una somma di € 31.200.000, lamentava, [REDACTED], il mancato adempimento nel consegnare il bene entro il termine contrattualmente fissato al 30 giugno 2018 .



ESIM n. 195/2022

Il sig. [REDACTED], conseguentemente, conveniva dunque in giudizio la [REDACTED], chiedendo la condanna della convenuta alla restituzione di tutte le somme versate (caparra, anticipo, provvigione pagata alla agenzia immobiliare) .

Il Tribunale di Messina, con sentenza 1220/2022, pubblicata il 5/7/2022, ha condannato la [REDACTED] al pagamento in favore del [REDACTED] della somma complessiva di € 49.336,78 ed interessi successivi.

La sentenza è stata rilasciata con formula esecutiva con provvedimento del 17/10/2022, notificata unitamente ad atto di precetto .

Decorso infruttuosamente il termine di cui all'atto di precetto, il creditore è giunto alla determinazione di procedere al recupero forzoso del proprio credito, sottoponendo ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili, di proprietà della [REDACTED], [REDACTED]

1. fabbricato sito in Messina , via Antonello Freri, al catasto foglio 133 sub 118 sub 1 cat. C1 (unità commerciale) , della consistenza di 97 mq al PT ;
2. area urbana, della consistenza di 6 mq ubicata in Messina via Antonello Freri , al catasto foglio 133 part. 913 cat. F1 .

Sulla base del citato titolo esecutivo 1220/2022, i suesposti immobili sono stati pignorati in danno alla [REDACTED] .

2) Premessa

Sulla base di quanto sopra , il Giudice dell'Esecuzione Daniele Carlo Madia in data 22/08/2023, vista l'istanza per la vendita dei beni pignorati depositata dal creditore precedente , ritenuto che dovesse nominarsi l'esperto per la stima dei beni pignorati , ha designato a tal fine il sottoscritto ing. Alessandro Pace, registrato presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n. A-1194.

Il bene da stimare è sito in Messina, via Antonello Freri, e **consiste in un edificio con struttura portante in cemento armato, allo stato rustico, i cui lavori sono stati interrotti allorquando risultavano realizzati travi e pilastri fino alla quarta elevazione fuori terra (PT, piano in deroga, primo e secondo) e n. 5 impalcati posti a quota 0,00m (la fondazione), 3,40m , 7,00m , 10,30m e 13,35m).**

Il progetto prevede al piano terra una bottega, parcheggio e androne, al piano in deroga un ulteriore parcheggio , oltre sei elevazioni, dal 1° al 6° piano con altrettante unità abitative, ed infine un sottotetto (in totale otto elevazioni f.t. più il sottotetto).



ESIM n. 195/2022

La particella di terreno dove insiste la porzione di fabbricato realizzato al rustico , è estesa 193,75 mq, insiste nella nella zona di ricadenza omogenea “B1”, con un indice di fabbricabilità pari a 7 mc/mq. Il volume di progetto è pari a 1346,10 metri cubi a fronte dei 1356,25 metri cubi ammissibili .

Il preesistente fabbricato, che è stato demolito, aveva una consistenza di 310 metri cubi ed è a quest'ultimo che fa riferimento la planimetria catastale agli atti del NCEU, rendendo dunque necessario l'aggiornamento catastale .

3) Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Dalla certificazione notarile AZM di notar Andrea Zuccarello Marcolini, nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

a) - **Iscrizione n. 477/48 del 10/01/2017**, *ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito num. 30778/12613 in Notar Salvatore Santoro del 9/1/2017 .*

A favore : Banca di Credito Peloritano spa con sede in Messina, codice fiscale 03104290832 (domicilio ipotecario eletto in Messina via Oratorio San Francesco) ;

contro :

durata 1 anno e 7 mesi, ipoteca di euro 160.000 .

b) - **Trascrizione n. 25828/2023 del 27/9/2021**, *domanda giudiziale nascente da risoluzione del contratto n. 1 del 24/9/2020 – del Tribunale di Messina*

A favore :

contro :

Con riguardo alla superiore trascrizione, in sintesi si riporta :

In data 30/3/2016 il stipulava con la un contratto di vendita e appalto, rogitato in notar Salvatore Santoro rep. 30423, racc. 12365, in forza del quale veniva trasferito alla predetta società la piena proprietà di una unità commerciale , con annesso terreno di pertinenza, censito al catasto fabbricati al foglio 133 part. 118 sub 1 e foglio 133 part. 913, fatte salve, per il le riserve inerenti il diritto di superficie relativo alla porzione di area sulla quale insisterà quella parte di piano terra del costruendo fabbricato dove è progettualmente prevista la realizzazione di una bottega di 51 metri quadrati circa ; e inoltre il diritto di superficie relativo alla porzione di area sulla quale, in base al citato progetto di costruzione, è progettualmente prevista la realizzazione di un appartamento al piano primo per uso abitazione di 69 metri quadrati circa. Il sig. concedeva quindi in appalto alla predetta



ESIM n. 195/2022

la realizzazione previa demolizione del fabbricato esistente (part. 118/1) delle porzioni di fabbricato ricadenti sulle due predette superfici.

Imputando alla le cause dell'inadempimento del superiore contratto (lavori sospesi e in sostanza non più ripresi), il sig. ha adito il Tribunale di Messina al fine di richiedere la condanna della società appaltatrice al pagamento della penale prevista in contratto. Il Tribunale, accogliendo la richiesta del creditore, ha emesso decreto ingiuntivo opposto dalla che ha promosso il giudizio R.G. n.2600/2019 attualmente pendente. Non più interessato, l'attore in data 23/7/2020 comunicava alla citata società la propria volontà di risolvere il contratto di appalto per il grave inadempimento dimostrato dalla ditta appaltatrice, chiedendo al Tribunale adito la pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto.

c) Trascrizione n. 424/364 del 9/1/2023, nascente da pignoramento n. 3904/2022 dell'1/12/2022 notificato al Tribunale di Messina .

A favore :
contro : *gravante sui citati immobili, vale a dire foglio 133 part. 118/1 (di cui è certificata la proprietà della) e foglio 133 part. 913 (che invece non risulta di proprietà della detta società).*

4) I due sopralluoghi .

Previo avviso al procuratore legale del Sig. , avv. Frida Simona Giuffrida, e al legale rappresentante , il sottoscritto alle ore 16:00 di giorno 7/11/2023 si è recato la prima volta in via Antonello Freri, nei luoghi interessati dalla procedura esecutiva, dove ha avuto la sola presenza del creditore e del suo procuratore legale.

Presente inoltre un addetto , col compito di consentire l'accesso al cantiere (di fatto non avvenuto in questa data) .

Il sottoscritto ha scattato una serie di fotografie al fabbricato di che trattasi, preso appunti su foglio a parte e reperito alcuni documenti afferenti alla procedura, a questo fine coadiuvato dall' avv. Giuffrida e dallo stesso .

In data 15/11/2023, alle ore 14:00, previo avviso all'avv. Giuffrida tramite pec, e, per le vie brevi, alla , chi scrive si è recato nuovamente sui luoghi oggetto del procedimento per procedere al secondo sopralluogo, in buona sostanza di completamento al primo.

Lo scrivente ha avuto accesso all'interno del cantiere, grazie all'ausilio di un addetto della , e ha effettuato una generale ricognizione dei vari piani, dal piano terra



ESIM n. 195/2022

sino al piano di calpestio del terzo piano f.t. , attuale lastrico solare .

5) Stima del valore dell'edificato.

Per la stima del bene pignorato vengono adottate due procedure che qui di seguito si riportano .

5a) Procedura 1) (per il calcolo del primo valore V_{i1})

Il valore V_{i1} dell'immobile oggetto della stima si compone di tre parti : V_t , V_e e "d"

$$\Rightarrow V_{i1} = V_t + V_e + d, \quad (1) \quad \text{dove}$$

V_{i1} = valore 1 del bene da stimare ;

V_t = valore del terreno ;

V_e = valore dell'edificato ;

d = costo della demolizione del preesistente fabbricato (che si pone = € 5.000)

si pone $\Rightarrow d = € 5.000$

Il Signor [REDACTED] si accordarono sul prezzo di vendita del lotto che fu fissato in € 136.000,00 (euro centotrentaseimila/00), pertanto si pone

$$\Rightarrow V_t = € 136.000,00 = \text{valore del terreno}$$

Per quanto attiene al valore V_e , quest'ultimo si ritiene composto da tre sottovalori : V_f , V_{e1} e V_{e2} .

$$\Rightarrow V_e = V_f + V_{e1} + V_{e2} \quad \text{dove}$$

V_e = valore dell'edificato ;

V_f = valore della fondazione innervata a travi rovesce ;

V_{e1} = valore della struttura portante primaria in cemento armato ;

V_{e2} = valore della struttura portante secondaria, i solai in laterocemento armato .

Per V_f si pone un importo unitario pari a € 250 per ogni mq di fondazione .

Conseguentemente il valore V_f sarà :

$$\Rightarrow V_f = \text{valore fondazione} = \text{mq} (9,88 \times 11,58) \times 250 \text{ €/mq} = € 28.602,00$$

Per V_{e1} si assume che il costo di costruzione per le strutture intelaiate in cemento armato sia pari ad € 160 per ogni metro quadro di superficie calpestabile .

Orbene, posto che i metri quadrati complessivi realizzati (dal piano terra alla quarta elevazione fuori terra, secondo piano) risultano pari a circa 382 mq , si ottiene il costo totale della struttura in c.a. (comprensiva dei pilastri realizzati alla quinta elevazione fuori terra, cioè l'attuale terzo



ESIM n. 195/2022

piano/lastrico solare .

$$Ve1 = > 382 \text{ mq} \times \text{€} 160/\text{mq} + \text{€} 2.100 = \text{€} 63.220,00$$

Per quanto attiene ai solai gettati in opera , si applica un valore di € 80 per mq di superficie calpestabile :

$$\Rightarrow Ve2 = 382 \times \text{€} 80 = \text{€} 30.560,00$$

Quindi il valore di quanto realizzato è dato da

$$\Rightarrow Ve = Vf + Ve1 + Ve2 = 28.602 + 63.220 + 30.560 = \text{€} 122.382$$

Conseguentemente il primo valore ricercato, Vi1, sarà dato dalla (1)

$$Vi1 = Vt + Ve + d = 136.000 + 122.382 + 5.000 = \text{€} 263.382,00$$

5b) Procedura 2) (per il calcolo del secondo valore Vi2)

Si arriva al valore Vi2 partendo dalla stima del valore di mercato del totale delle unità immobiliari previste in progetto,

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari si è desunto, per le nuove costruzioni, un valore di mercato che si aggira sui 1.500 euro al metro quadro.

Conseguentemente, essendo pari a circa 600 metri quadri la superficie residenziale prevista in progetto, si ottiene il valore complessivo delle unità abitative (a lungo termine)

$$\Rightarrow \text{Valore complessivo dell'immobile (a lungo termine)} = 600 \times 1.500 = \text{€} 900.000 \quad (2)$$

tenuto conto del fatto che gli appartamenti non saranno certo venduti in tempi brevi, data la negativa congiuntura immobiliare del momento, dal valore (2) si detrae il 25%

$$\Rightarrow \text{valore complessivo dell'immobile rettificato} = \text{€} 900.000 \times 25\% = \text{€} 675.000 \quad (3)$$

al valore (3) si decurta ovviamente il costo di costruzione dell'intero edificio (lo si assume pari a € 885/mq),

$$\Rightarrow \text{costo di costruzione dell'intero edificio} = 885 \times 600 = \text{€} 531.000$$

Infine il valore Vi2 dell'immobile di che trattasi sarà dato dalla differenza tra il valore dell'intero edificio, dato dalla (3), ed il costo di costruzione totale *a parte l'aliquota del costo di costruzione relativa alla porzione di fabbricato già realizzata* . In formula :

$$\Rightarrow \underline{Vi2 = \text{valore "2" dell'immobile} = 675.000 - 531.000 + 104.024 = \text{€} 248.024}$$

Il valore del bene di cui al procedimento ESIM 195/2022 è dato dalla media dei valori Vi1 e Vi 2 ,

$$\mathbf{V = \text{valore di stima richiesto} = \text{€} 255.703 ,00 (*)}$$

Si pone in evidenza il fatto che il valore (*) non tiene conto della possibilità che il volume edilizio



ESIM n. 195/2022

realizzato possa contenere vizi di qualsiasi genere, ed anche dei rischi legati al mancato controllo della qualità dei materiali impiegati.

Conseguentemente si vorrà applicare al valore (*) **la rettifica del 15 % per assenza di garanzia dai vizi della cosa venduta**, si ottiene

$$V = \text{valore rettificato} = \mathbf{217.347,00}$$

6) Possibile suddivisione in lotti

Preliminarmente si fa presente che propedeutico alla suddivisione in lotti è l'aggiornamento catastale (infatti al NCEU, al foglio 133 part, 118/1, risulta censito il preesistente fabbricato poi demolito).

Si ritiene che la spesa tecnica per redigere nuovo tipo mappale e il DOCFA, comprensiva delle spese, ammonti a circa € 4.000,00 (euro quattromila/00).

Nella prospettiva di una vendita giudiziaria, questa CTU ritiene dunque possibile la suddivisione dell'immobile pignorato in lotti , nel dettaglio :

1. lotto 1, costituito dalla bottega al piano terra ;
2. lotto 2, costituito dal piano primo (unità abitativa residenziale) ;
3. lotto 3, costituito dal piano secondo (unità abitativa residenziale)
4. lotto 4, costituito dall'attuale lastrico solare, vale a dire l'attuale calpestio del piano terzo, con potenzialità edificatoria dello stesso piano terzo, del quarto, quinto, sesto oltre sottotetto .
5. Beni non censibili : androne, piano terra scoperto, vano ascensore, corpo scala, piano in deroga.

Messina, novembre 2023

In fede,

il c.t.u.

(**ing. Alessandro Pace**)

