

**TRIBUNALE DI MESSINA**

“II^ Sezione Civile”

Giudizio

tra

[REDACTED]

e

[REDACTED]

N° 137/2000 R.G. - 430/2011 R.G.

**CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

GIUDICE per l'esecuzione in supplenza: Dott. SCAVUZZO Ugo

Udienza d'incarico: 26/10/2010

*Rinvio Udienza: 04/10/2012*

IL C.T.U.  
(Arch. Orazio Santi)  
Arch. ORAZIO SANTI  
TRIFID  
N. 1000  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MESSINA



TRIBUNALE DI MESSINA  
- Sezione Civile -

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Relativa alla Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 137/2000 R.G.E.

**PROMOSSA DA**

[REDACTED] S.p.A., Creditore Procedente;

**CONTRO**

[REDACTED] Debitori Esecutati.

\* \* \* \* \*

La presente relazione, per una migliore comprensione, è stata così suddivisa:

1. - PREMESSA;
2. - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI;
3. - RISPOSTE AL MANDATO RICEVUTO;
4. - CONCLUSIONI.

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Orazio Santi Trifirò, in data 06/12/2011, riceveva l'Ordinanza datata 26/10/2010 a firma del Giudice dell'Esecuzione in supplenza Dott. Ugo Scavuzzo, in cui si evinceva il seguente quesito:

- Dispone che il perito estimatore, prima dell'udienza, provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni

IL CONSULENTE TECNICO  
*[Signature]*

sopra indicati; verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; dispone altresì che invii 30 giorni prima della udienza copia aggiornata della relazione di stima comprendente la stima dell'intero bene.

In data 03/02/2012, lo scrivente C.T.U. eseguiva una ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Messina; mentre l'inizio delle operazioni peritali, sui luoghi oggetto di causa, avveniva il giorno 06/03/2012 alle ore 9,30.

Successivamente si eseguiva un secondo sopralluogo in data 12/03/2012, nella sede del proprio studio.

Il C.T.U., dopo aver preso visione degli atti di causa ed ultimato gli accertamenti necessari, dichiarava concluse le operazioni peritali.

Durante i sopralluoghi, il C.T.U. provvedeva a redigere i relativi verbali sottoscrivendoli con tutti gli intervenuti (vedi allegato n.1).

## **2. - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Per l'espletamento del mandato di C.T.U. eseguivo accertamenti sui luoghi ove ricade l'immobile oggetto di causa (vedi allegato n° 2), con la presenza di uno degli esecutati, come risulta dal

IL CONFULENTE TECNICO  


verbale di sopralluogo (vedi allegato n°1).

In particolare, al sopralluogo del 06/03/2012, lo scrivente C.T.U. apriva le operazioni peritali.

Sul posto era presente per la parte eseguita il Sig. [REDACTED] che ha permesso l'accesso nell'immobile ubicato in Via Nazionale n. 58 (Supermercato SIDIS) di Scala Torregrotta (ME). Lo scrivente CTU dava lettura del mandato ed eseguiva un rilievo geometrico e fotografico dei luoghi oggetto di causa (Supermercato SIDIS).

In data 12/03/2012, lo scrivente CTU nella sede del proprio studio, convocava l'Amministratore pro-tempore Sig.ra La Monica Giacomina dello stabile "Perrone", per chiedere se ci fossero delle spese relative all'immobile oggetto di esecuzione (Supermercato SIDIS), ubicato al n. 58 di Via Nazionale Scala Torregrotta; l'Amministratore dichiarava che le spese riguardavano il consumo di acqua dall'anno 1997 al 2010, pari ad Euro 2.667,90, e la sistemazione dell'autoclave pari ad Euro 1.320,50.

IL CONSULENTE TECNICO  


### 3. RISPOSTE AL MANDATO RICEVUTO

3.A DISPONE CHE IL PERITO ESTIMATORE, PRIMA DELL'UDIENZA, PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI EVENTUALI TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI TUTTI I COMPROPRIETARI RELATIVAMENTE AI BENI SOPRA INDICATI; VERIFICHI ALTRESI L'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; DISPONE ALTRESI CHE INVII 30 GIORNI PRIMA DELLA UDIENZA COPIA AGGIORNATA DELLA RELAZIONE DI STIMA COMPRENDETE LA STIMA DELL'INTERO BENE.

Lo scrivente, dopo aver acquisito gli elementi necessari per rispondere al mandato conferito, rassegna quanto segue.

Il bene oggetto di esecuzione, riguarda un locale commerciale posto al piano terra di uno stabile condominiale a tre elevazioni fuori terra, ubicato in Via Nazionale n. 58 di Scala Torregrotta in Provincia di Messina. Esso è raggiungibile percorrendo l'Autostrada in direzione Palermo in uscita al casello di Rometta e proseguendo sulla strada pubblica carrozzabile denominata Strada Statale 113 verso Palermo, a circa 5 Km, sulla via Nazionale e sul lato sinistro incontriamo lo stabile condominiale che ingloba il bene oggetto di esecuzione.

L'immobile oggetto di esecuzione, come anzidetto, ricade nel Comune di Torregrotta (ME) ed è così identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- **Foglio 1 Particella 2019 sub. 8**, Indirizzo "Via Nazionale 136 piano Terra Categoria C/1 Classe 4 Consistenza mq. 489 Rendita

Euro 11.566,67, intestato a [redacted] proprietà per ¼,  
[redacted] proprietà per ¼, [redacted] proprietà per  
¼, [redacted] proprietà per ¼ -in regime di separazione dei  
beni- (vedi allegato n° 4).

Esso ha destinazione commerciale e risulta  
adibito a "Supermercato, denominato SIDIS".

#### ACCESSO

L'accesso al locale commerciale, avviene  
principalmente dalla Via Nazionale e per tutto il  
perimetro, tranne che dal lato Est (vedi allegato n°2 da  
foto n°1,2,4).

Lo scrivente, riscontra sul lato Nord del  
locale e precisamente sulla Via Nazionale quattro  
grandi aperture, di cui una fa parte della  
porzione concessa in affitto (vedi allegato n°7), sul lato  
Ovest tre grandi aperture di cui una porta prima  
dell'accesso carrabile e due subito dopo,  
alternate da due piccoli ingressi pedonali  
d'accesso agli androni scala del condominio, sul  
lato Sud tre grandi aperture ed una piccola.

#### CONFINI

L'immobile oggetto di valutazione, confina a  
Nord con la Via Nazionale, a Sud con area di

parcheggio, ad Est con fabbricato altra ditta, ad Ovest con cortile d'uso comune.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, indicato nella planimetria catastale con il subalterno "8" ed il numero civico 136, in realtà in numero civico è il 58, è ubicato alla 1^ elevazione fuori terra di un corpo di fabbrica a tre elevazioni f.t. costituito da diverse unità immobiliari (vedi allegato n°2 foto n° 1) edificato in virtù delle Concessioni Edilizie n°1771 del 30/03/1993 ed Autorizzazione in variante n°839 del 21/03/1995; inoltre, per il suddetto fabbricato, è stata rilasciata l'Autorizzazione di agibilità in data 01/09/1995 al n° 5801.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata di travi e pilastri in cemento armato, solai a soletta piena, tampognatura e tramezzi in muratura di mattoni forati, intonaci esterni ed interni ad uso "civile".

#### COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE E REALATIVE RIFINITURE

Il cespite oggetto di stima, dal sopralluogo effettuato è composto da un unico grande vano ed un piccolo ripostiglio e sviluppa una superficie

coperta complessiva di circa mq. 535,31 (muri interni, metà muri perimetrali, e nessuna quota per quanto riguarda le parti comuni, vedi alleg. n.6).

I locali accessori (Wc, ripostiglio e disimpegno), sono collocati nello spazio denominato cortile con ingresso dalla porzione concessa in affitto (vedi alleg. 2 foto n.8), non contabilizzati durante il calcolo della superficie coperta.

Al locale oggetto di valutazione, è stata accorpata una piccola porzione di superficie pari a metri quadrati 53,50 concessa in locazione dalla Signora Nastasi Maria Luisa nata il 12/09/1955 in Torregrotta (ME), alla ~~XXXXXXXXXX~~ per sei anni rinnovabile tacitamente, con contratto stipulato tra le parti in data 14/02/1996 e regolarmente registrato a Messina il 29/04/1996 al n°1827 (vedi alleg. 7), **della quale non si terrà conto in sede di valutazione immobiliare.**

All'interno del cespite, nello spazio destinato a cortile posto ad Est, di uso esclusivo del vano commerciale, sono stati collocati tre serbatoi cilindrici in acciaio zincato ad uso esclusivo dell'impianto antincendio, coperti superiormente con una struttura leggera prefabbricata costituita

IL CONSULENTE TECNICO  
*[Signature]*

da montanti e traverse in acciaio e pannelli (vedi allegato n°2 foto n°10).

All'esterno, e precisamente lungo il confine Sud-Est sono collocati i motori per il refrigeramento dei banchi frigo e dell'impianto di condizionamento (vedi allegato n°2 foto n°11).

Per ciò che riguarda le rifiniture:

- Il vano commerciale è pavimentato con piastrellatura in monocottura antiscivolo è illuminato per una parte con luce diretta, la rimanente con serpentina a luce "neon"; gli infissi esterni posti lungo il perimetro sono in alluminio anodizzato comprensivi di serrande metalliche in acciaio zincato; gli impianti sono tutti sottotraccia ed a norma di leggi vigenti. Infine, gli ambienti sono tinteggiati con ducotone lavabile.

Attualmente, l'immobile oggetto di esecuzione è adibito a supermercato denominato "Sidis", ed è occupato con arredi di carattere commerciale (banchi frigo, scaffali, casse, derrate alimentari, e quant'altro per il buon funzionamento di un "supermercato"), regolarmente funzionante (vedi allegato n°2 foto n°5,6,7,8).

IL CONSULENTE TECNICO



VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Per ciò che riguarda la sussistenza o meno di vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, lo scrivente non ha riscontrato vincoli pregiudizievoli.

ESISTENZA DI EVENTUALI TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per ciò che riguarda l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli esecutati, lo scrivente riferisce quanto segue (vedi allegato n° 5).

**[REDACTED] (Trascrizioni contro)**

- Trascrizione Contro del 05/07/2000 -Registro Particolare 12689 Registro Generale 15313 Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 993/2000 del 16/06/2000 Verbale di pignoramento immobili A favore  
• **[REDACTED]** con sede in Torino;

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 -Registro Particolare 5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

**[REDACTED] (Trascrizioni a favore)**

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 -Registro Particolare 5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

IL CONSULENTE TECNICO  
*[Signature]*

**Iscrizioni contro)**

- **Iscrizione Contro** del 19/04/2000 –Registro Particolare 1130 Registro Generale 9320 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 657/2000 del 17/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore [redacted] con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [redacted]

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 1419 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Contro** del 03/05/2000 –Registro Particolare 1235 Registro Generale 10304 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 723/2000 del 28/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore [redacted] con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1420 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Contro** del 29/11/2000 –Registro Particolare 3178 Registro Generale 26798 Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep. 1899/2000 del 24/11/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore [redacted] p.A. con sede in Milazzo (ME)

Soggetto debitore: [redacted]  
[redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4681 del 16/11/2005 (Cancellazione Totale).

IL CONSULENTE TECNICO  
*[Signature]*

**[REDACTED] (Trascrizioni contro)**

- Trascrizione Contro del 05/07/2000 -Registro Particolare 12689  
Registro Generale 15313 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.  
993/2000 del 16/06/2000 Verbale di pignoramento immobili A favore  
**[REDACTED]** con sede in Torino;

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 -Registro Particolare  
5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina  
Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

**[REDACTED] (Trascrizioni a favore)**

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 -Registro Particolare  
5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina  
Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

**[REDACTED] (Iscrizioni contro)**

- Iscrizione Contro del 29/11/2000 -Registro Particolare 3178 Registro  
Generale 26798 Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep. 1899/2000  
del 24/11/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A  
favore **[REDACTED]** con sede in Milazzo (ME)

Soggetto debitore: **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4681 del 16/11/2005 (Cancellazione Totale)

**[REDACTED] (Trascrizioni contro)**

- Trascrizione Contro del 05/07/2000 -Registro Particolare 12689  
Registro Generale 15313 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.

993/2000 del 16/06/2000 Verbale di pignoramento immobili A favore  
[redacted] p.A. con sede in Torino;

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 –Registro Particolare  
5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina  
Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

[redacted] Trascrizioni a favore)

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 –Registro Particolare  
5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina  
Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

[redacted] (Iscrizioni contro)

- Iscrizione Contro del 19/04/2000 –Registro Particolare 1130 Registro  
Generale 9320 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 657/2000 del  
17/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore  
[redacted] p.A. con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [redacted]

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 1419 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- Iscrizione Contro del 03/05/2000 –Registro Particolare 1235 Registro  
Generale 10304 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 723/2000 del  
28/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore

[redacted] con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1420 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- Iscrizione Contro del 29/11/2000 -Registro Particolare 3178 Registro Generale 26798 Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep. 1899/2000 del 24/11/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore [redacted] con sede in Milazzo (ME)

Soggetto debitore: [redacted]  
[redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4681 del 16/11/2005 (Cancellazione Totale)

[redacted] (Trascrizioni contro)

- Trascrizione Contro del 05/07/2000 -Registro Particolare 12689 Registro Generale 15313 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 993/2000 del 16/06/2000 Verbale di pignoramento immobili A favore [redacted] con sede in Torino;

- Trascrizione Contro del 04/10/2001 -Registro Particolare 20303 Registro Generale 24245 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 2001/17 del 09/04/2001 Sentenza Dichiarativa di Fallimento A favore massa dei creditori del [redacted]  
[redacted]

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 -Registro Particolare 5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

[redacted] (Trascrizioni a favore)

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 -Registro Particolare 5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

IL CONSULENTE TECNICO  
[Signature]

[REDACTED] **(Iscrizioni contro)**

- Iscrizione Contro del 19/04/2000 -Registro Particolare 1130 Registro Generale 9320 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 657/2000 del 17/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore

[REDACTED] con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [REDACTED]

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 1419 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- Iscrizione Contro del 03/05/2000 -Registro Particolare 1235 Registro Generale 10304 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 723/2000 del 28/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore

[REDACTED] con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1420 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- Iscrizione Contro del 29/11/2000 -Registro Particolare 3178 Registro Generale 26798 Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep. 1899/2000 del 24/11/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A

favore [REDACTED] con sede in Milazzo (ME)

Soggetto debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4681 del 16/11/2005 (Cancellazione Totale)

IL CONSULENTE TECNICO  
[Signature]

## OPERE ABUSIVE

Per quanto riguarda le opere *abusivamente realizzate* in parte nel locale commerciale e precisamente nello spazio destinato a "cortile" ed in parte nell'area destinata a "parcheggio", adiacente il locale stesso, lo scrivente conferma quanto già espresso nella relazione di C.T.U. redatta per il [REDACTED] Reg. Fall., e cioè che le strutture abusive sono due e sono state realizzate con strutture leggere prefabbricate costituite da montanti e traverse in *in acciaio* e coperture a pannelli. Entrambe le strutture *non possono essere sanate* poiché contrastano con la normativa vigente:

- la prima, quella che copre tutto il cortile interno, determina un volume, e quindi anche il locale WC di mt. 1,70x2,15, il piccolo disimpegno ed il ripostiglio realizzati in muratura, con accesso dalla porzione concessa in affitto, sono fuori norma (vedi allegato n°2 e foto n. 8, 9 e 10);
- la seconda è stata realizzata su un'area destinata a parcheggio dove sono solo consentite le operazioni di carico e scarico (vedi allegato n°2 foto n°11).

Inoltre, lo scrivente fa presente che il locale oggetto di esecuzione è privo dei locali accessori evidenziati nella planimetria catastale (n. 3 Wc, anti WC e ripostiglio, vedi allegato n°8), posti ad Est tra l'area del cortile interno ed il muro perimetrale dell'area di parcheggio. Gli unici locali accessori sono sull'area destinata a cortile interno.

#### STIMA DEL BENE

Lo scrivente per quanto riguarda la stima del bene oggetto di esecuzione, ritiene validi i criteri adottati ed in parte la valutazione già effettuata in occasione del [REDACTED]  
[REDACTED] Infatti, in relazione ai criteri ha ritenuto opportuno, nell'ambito delle proposte procedurali suggerite dalla tematica economica estimativa, utilizzare sia il metodo diretto, scegliendo la procedura "sintetico-comparativa per valori tipici", che il metodo indiretto, attraverso il "procedimento analitico di stima o della capitalizzazione dei redditi".

La prima delle proposte procedurali, ovvero, utilizzando la procedura "sintetico-comparativa per valori tipici" in relazione alla superficie

coperta già calcolata (mq. 535,31, considerando le superfici utili, le superfici dei tramezzi divisorii e perimetrali e nessuna quota per le parti comuni, vedi alleg. n.6) ed al valore unitario medio pari ad Euro 900,00 al metro quadrato desunto dopo una attenta indagine di mercato, ed alla propria esperienza nel settore immobiliare, si è ottenuto:  
 $\text{mq. } 535,31 \times \text{€}/\text{mq. } 900,00 = \text{€ } 481.779,008 \text{ (Euro)}.$

Pertanto, ritiene che il valore ottenuto all'epoca della redazione di consulenza del ~~████████████████████~~ si possa ritenere attendibile e veritiero, considerando purtroppo anche il crollo del mercato edilizio.

Per quanto riguarda la seconda proposta procedurale, e cioè quella della "capitalizzazione dei redditi", basata sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato; infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. Ovviamente, per rappresentare indirettamente il valore di mercato di un immobile, il reddito deve essere riferito a condizioni di libero mercato. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei

redditi può pertanto ritenersi valida solo per immobili che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un immobile ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) e il tasso di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

#### STIMA A REDDITO

Lo scrivente, sulla base della propria conoscenza del mercato immobiliare, su informazioni desunte dagli operatori del settore immobiliare ed anche in virtù della crisi economica, sui canoni d'affitto percepibili nel mese di marzo 2012 (epoca del sopralluogo), ha ritenuto opportuno assumere quale canone mensile di affitto, alla data suddetta, la cifra di Euro 2.500,00.

Definito il canone, pari ad Euro 2.500,00 mensili (Marzo 2012), lo scrivente determina il Reddito annuo, pari a:

$$\text{Euro } 2.500,00 \times 12 = \text{Euro } 30.000,00$$

Considerando circa il 20% di incidenza annua dovute a (Spese di manutenzione, Spese di

ammortamento, Spese di assicurazione, Spese di amministrazione e servizi, Spese per imposte), si avrà:

$$\text{Euro } 30.000,00 \times 20\% = \text{Euro } 6.000,00$$

$$\text{Euro } (30.000,00 - 6.000,00) = \text{Euro } 24.000,00$$

Il tasso di capitalizzazione oscilla tra un valore minimo del 2%, applicabile a costruzioni di lusso, ed un massimo del 6% valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ricavando così un valore medio pari al 4,5% per l'immobile oggetto di causa.

Richiamando la formula suddetta, e precisamente,

$$Vm = Rn/r$$

otteniamo:

$$Vm = \text{Euro } (24.000,00 \times 100) / 4,5 = \text{Euro } 533.333,33$$

(Valore a reddito)

Considerando i due valori scaturiti dalle due stime, lo scrivente ha deciso di mediarli al fine di ottenere un unico valore più vicino alla realtà economica della zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa. Si procede alla somma dei due valori ottenuti ed infine il totale si divide per due, per cui si ha:

IL CONSULENTE TECNICO  
*Carlo D'Amico*

a) stima sintetico-comparativa per valori tipici: € 481.779,00 +

b) stima capitalizzazione dei redditi: .....€ 533.333,33 =  
TOTALE.....€ 1.015.112,33

€ (1.015.112,33 :2) = € 507.556,16

(Diconsi Euro cinquecentosettemilacinquecentocinquantasei/16) che rappresenta il valore venale attuale del bene, nelle condizioni in cui si trova.

#### SPESE PENDENTI

Lo scrivente, durante la redazione del verbale di sopralluogo del 12/03/2012, ha raccolto le dichiarazioni fornite dall'Amministratore Pro-tempore Signora Lamonica Giacomina dello stabile "Perrone" ubicato in via Nazionale 58, in relazione ad alcune spese pendenti nei confronti del Condominio, relative all'immobile oggetto di esecuzione, pari a complessivi Euro 3.988,40, per consumo acqua dal 1997 al 2010 e per la sistemazione dell'autoclave.

#### OSSERVAZIONI

Lo scrivente, in relazione ai due beni facenti parte del [REDACTED] & c. [REDACTED] e precisamente i lotti di terreno identificati catastalmente con il foglio di mappa 1 particelle 1435 e 1436 del Comune di Torregrotta di complessivi metri quadrati 612, fa presente che tali beni sono

IL CONSULENTE TECNICO  


stati trasferiti dal Tribunale di Messina in data 19/11/2004 Repertorio 2295 in favore di "Trifirò Carmelo" (vedi allegati n. 4 e 5).

#### 4. CONCLUSIONI

Lo scrivente C.T.U. fa presente che tutti i punti del mandato sono stati trattati in modo dettagliato nel corso della relazione al capitolo

#### 3.A.

Sintetizzando il predetto capitolo, si possono trarre le seguenti conclusioni.

- Il bene oggetto di esecuzione, riguarda un immobile a carattere commerciale identificato catastalmente nel Comune di Torregrotta **foglio 1 particella 2019 sub.8**;
- Insistono, n° 2 opere abusive (vedi cap. 3A pag.15 della Relazione di CTU);
- Le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente al bene sopraindicato (foglio 1 particella 2019 sub.8), sono le seguenti:

 **(Trascrizioni contro)**

- Trascrizione Contro del 05/07/2000 –Registro Particolare 12689 Registro Generale 15313 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 993/2000 del 16/06/2000 Verbale di pignoramento immobili A favore

 con sede in Torino;

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 –Registro Particolare 5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

IL CONSULENTE TECNICO  


[REDACTED] **(Trascrizioni a favore)**

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 –Registro Particolare 5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

[REDACTED] **(Iscrizioni contro)**

- Iscrizione Contro del 19/04/2000 –Registro Particolare 1130 Registro Generale 9320 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 657/2000 del 17/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore

• Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [REDACTED]

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 1419 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- Iscrizione Contro del 03/05/2000 –Registro Particolare 1235 Registro Generale 10304 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 723/2000 del 28/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore

[REDACTED] con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1420 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- Iscrizione Contro del 29/11/2000 –Registro Particolare 3178 Registro Generale 26798 Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep. 1899/2000 del 24/11/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A

favore [REDACTED] con sede in Milazzo (ME)

Soggetto debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO  
[Signature]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4681 del 16/11/2005 (Cancellazione Totale).

**[REDACTED] Trascrizioni contro)**

- Trascrizione Contro del 05/07/2000 –Registro Particolare 12689

Registro Generale 15313 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.  
993/2000 del 16/06/2000 Verbale di pignoramento immobili A favore

[REDACTED] con sede in Torino;

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 –Registro Particolare

5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina  
Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

**[REDACTED] rascrizioni a favore)**

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 –Registro Particolare

5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina  
Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

**[REDACTED] iscrizioni contro)**

- Iscrizione Contro del 29/11/2000 –Registro Particolare 3178 Registro

Generale 26798 Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep. 1899/2000  
del 24/11/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A

favore [REDACTED] con sede in Milazzo (ME)

Soggetto debitore [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4681 del 16/11/2005 (Cancellazione Totale)

**[REDACTED] (Trascrizioni contro)**

- Trascrizione Contro del 05/07/2000 -Registro Particolare 12689  
Registro Generale 15313 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.  
993/2000 del 16/06/2000 Verbale di pignoramento immobili A favore  
[REDACTED] sede in Torino;

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 -Registro Particolare  
5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina  
Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

**[REDACTED] (Trascrizioni a favore)**

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 -Registro Particolare  
5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina  
Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

**[REDACTED] (Iscrizioni contro)**

- Iscrizione Contro del 19/04/2000 -Registro Particolare 1130 Registro  
Generale 9320 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 657/2000 del  
17/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore  
[REDACTED] con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [REDACTED]

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 1419 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- Iscrizione Contro del 03/05/2000 -Registro Particolare 1235 Registro  
Generale 10304 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 723/2000 del  
28/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore

[REDACTED] S.p.A. con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore: [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO  
[Signature]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1420 del 04/04/2011 (Restrizione di beni).

- **Iscrizione Contro** del 29/11/2000 –Registro Particolare 3178 Registro Generale 26798 Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep. 1899/2000 del 24/11/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore [redacted] con sede in Milazzo (ME)

Soggetto debitore: [redacted]  
[redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4681 del 16/11/2005 (Cancellazione Totale).

- [redacted] **Trascrizioni contro**
- **Trascrizione Contro** del 05/07/2000 –Registro Particolare 12689 Registro Generale 15313 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 993/2000 del 16/06/2000 Verbale di pignoramento immobili A favore [redacted] con sede in Torino;
- **Trascrizione Contro** del 04/10/2001 –Registro Particolare 20303 Registro Generale 24245 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 2001/17 del 09/04/2001 Sentenza Dichiarativa di Fallimento A favore massa dei creditori del [redacted]  
[redacted]
- **Trascrizione a Favore e Contro** del 10/03/2011 –Registro Particolare 5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

IL CONSULENTE TECNICO  
[signature]

[REDACTED] iscrizioni a favore)

- Trascrizione a Favore e Contro del 10/03/2011 –Registro Particolare 5777 Registro Generale 7970 Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina Rep. 4217/2010 del 26/10/2010 Domanda Giudiziale di Divisione.

[REDACTED] Iscrizioni contro)

- Iscrizione Contro del 19/04/2000 –Registro Particolare 1130 Registro Generale 9320 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 657/2000 del 17/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore

[REDACTED] con sede in Siena (SI)

Soggetto debitore [REDACTED]

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 1419 del 04/04/2011 (Restrizione di beni).

- Iscrizione Contro del 03/05/2000 –Registro Particolare 1235 Registro Generale 10304 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 723/2000 del 28/04/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A favore

[REDACTED] on sede in Siena (SI)

Soggetto debitore [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1420 del 04/04/2011 (Restrizione di beni)

- Iscrizione Contro del 29/11/2000 –Registro Particolare 3178 Registro Generale 26798 Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale Rep. 1899/2000 del 24/11/2000 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (A

favore [REDACTED] on sede in Milazzo (ME)

Soggetto debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4681 del 16/11/2005 (Cancellazione Totale).

- Non sussistono vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;
- La stima del bene è pari ad € **507.556,00**;
- Le spese pendenti nei confronti del condominio, sono pari a complessivi Euro 3.988,40;
- Gli ulteriori due beni, facenti parte del [REDACTED]  
[REDACTED] identificati catastalmente con il foglio di mappa 1 particelle 1435 e 1436 nel Comune di Torregrotta, sono stati trasferiti dal Tribunale di Messina in data 19/11/2004 Repertorio 2295, al Sig. "Trifirò Carmelo".

Ritenendo con ciò di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferitogli, lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Alla presente relazione vengono allegati:

- alleg. n° 1 : verbali di sopralluogo;
- alleg. n° 2 : documentazione fotografica;
- alleg. n° 3 : estratto di mappa catastale scala 1:2000;
- alleg. n° 4 : visure catastali;
- alleg. n° 5 : ispezioni ipotecarie;
- alleg. n° 6 : calcolo superficie coperta;
- alleg. n° 7 : copia del contratto di locazione del 14/02/1996;
- alleg. n° 8 : planimetria catastale Fg.1 particella 2019 sub. 8;
- alleg. n° 9 : parcella competenze tecniche.

Messina, \_\_\_\_\_

Deposito in data 11.10.12  
[REDACTED]

IL C.T.U.  
(Arch. Orazio Santi Trifirò)  
Arch. ORAZIO SANTI TRIFIRO  
N. 562  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MESSINA

IL CONSULENTE TECNICO

Documentazione Fotografica

**I.C.T.U.**

Luca Firo Orazio Santi



*Luca Firo Orazio Santi*

**FOTO n° 1**

Vista del bene oggetto di esecuzione, ubicato al piano terra in Via Nazionale n. 58 Scala Torregrotta (ME).



**FOTO n° 2**

Vista del prospetto del prospetto Sud relativo al bene oggetto di esecuzione.



FOTO n° 3

Vista del sottopassaggio che conduce nell'area di parcheggio.



FOTO n° 4

Vista del prospetto Est adiacente all'area di parcheggio.



FOTO n° 5

Viste interne del locale commerciale oggetto di esecuzione.



FOTO n° 6



**FOTO n° 7**

Viste interne del locale commerciale oggetto di esecuzione.



**FOTO n° 8**



FOTO n° 9

Vista del locale WC collocato  
nel cortile interno a Nord



FOTO n° 10

Vista dei serbatoi metallici  
collocati nel cortile interno  
a Nord



FOTO n° 11

Vista del gruppo motori per il refrigeramento dei banchi frigo relativo al bene oggetto di esecuzione.



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2012

Data: 03/02/2012 - Ora: 11.09.14

Visura n.: ME0025954 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di TORREGROTTA ( Codice: L271)	
		Provincia di MESSINA	
		Foglio: 1 Particella: 2019	
<b>Catasto Fabbricati</b>		Dati relativi all'immobile selezionato	

**INTESTATI**

N.	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
2	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
3	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
4	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 02/02/1995**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		Rendita	DATI DERIVANTI DA											
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miolo			Categoria	Classe	Consistenza								
1	Urbana	1	2019	8	Cens. Zona		C/1	4	489 m <sup>2</sup>										
Indirizzo		VIA NAZIONALE n. 136 piano: T.							Partita		1890	Mod.58	832	Euro 11.566,67		L. 22.396,200		COSTITUZIONE del 02/02/1995 n. 2395 /5/1995 in atti dal 09/10/1995	
Notifica																			

**Situazione degli intestati dal 13/03/1996**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
2	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
3	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
4	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4

**DATI DERIVANTI DA**  
 INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1996 Voltura n. 4890. 1/1996 in atti dal 01/10/2001 (protocollo n. 271293) Repertorio n. : 69163 Rogante: CAMPAGNA ANT. Sede: MESSINA. Registrazione: UR Sede: MESSINA n. 9999 del 21/03/1996 VENDITA

**Situazione degli intestati dal 02/02/1995**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PERRONE Domenico nato a MESSINA il 09/11/1935				[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 13/03/1996
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 02/02/1995 n. 2395 /5/1995 in atti dal 09/10/1995		PRRDNC35509F158X*		

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/02/2012

Data: 03/02/2012 - Ora: 11.09.15

Visura n.: ME0025954 Pag: 2

Fine

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MESSINA      Richiedente: TRIFIRO

Allegato n° 6

Calcolo Superficie Coperta

**II C.T.U.**

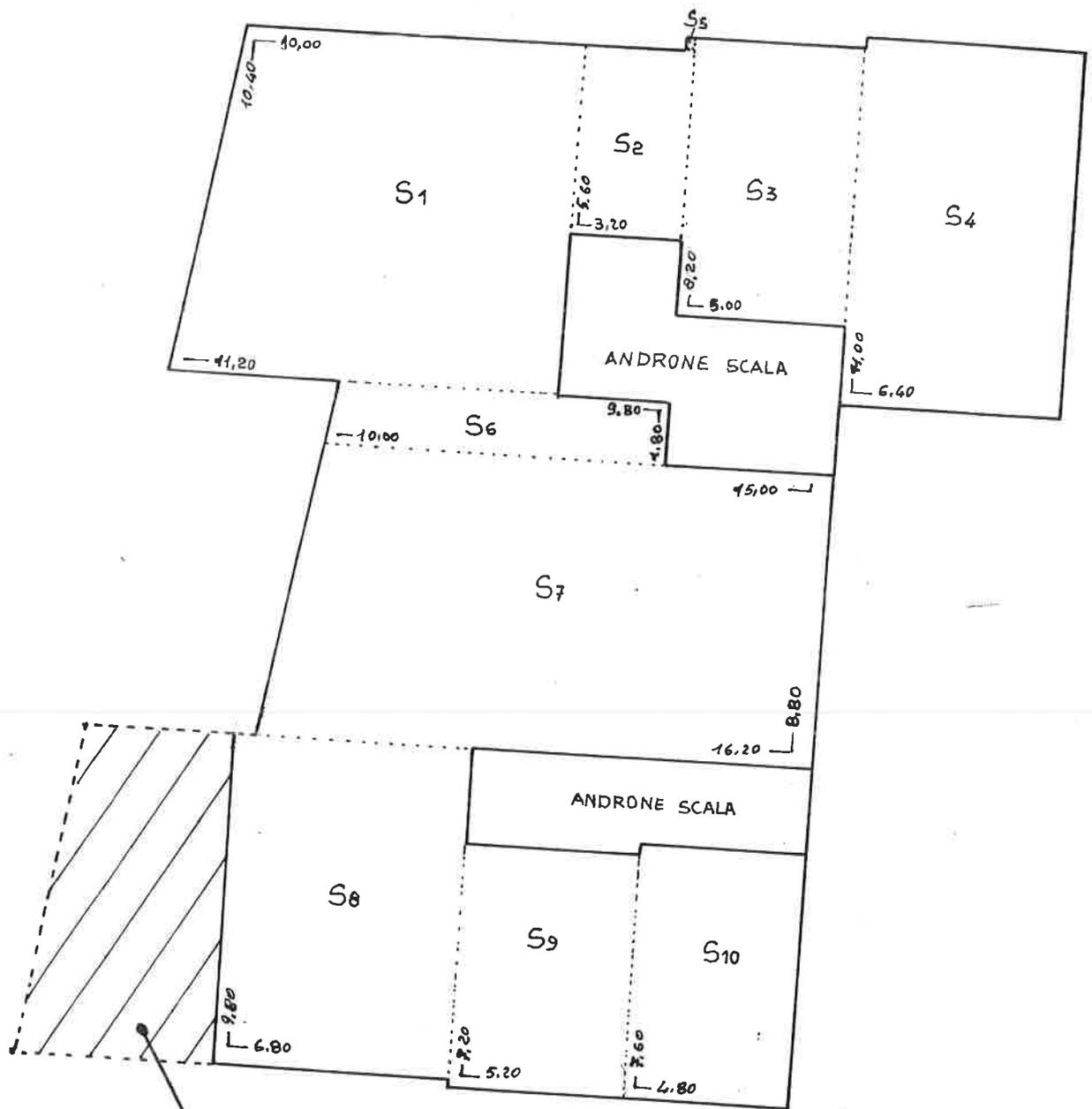
Arch. Trifirò Orazio Santi



*O. Santi*

# CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

PIANTA scala 1:100



Porzione di superficie concessa in locazione

$$\text{Sup. Cop.} = (S1+S2+S3+S4+S5+S6+S7+S8+S9+S10)$$

$$\begin{aligned} \text{Sup. Cop.} = & [(11,20+10,00) \times 10,40] : 2 + (5,60 \times 3,20) + (8,20 \times 5,00) + (11,00 \times 6,40) + (0,30 \times 0,30) + \\ & + [(9,80+10,00) \times 1,80] : 2 + [(16,20+15,00) \times 8,80] : 2 + (9,80 \times 6,80) + (7,20 \times 5,20) + \\ & + (7,60 \times 4,80) = \mathbf{mq. 535,31} \end{aligned}$$

Planimetria Catastale  
(FG. 1 particella 2019 sub.8)

**II C.T.U.**

Arch. Trifirò Orazio Santi



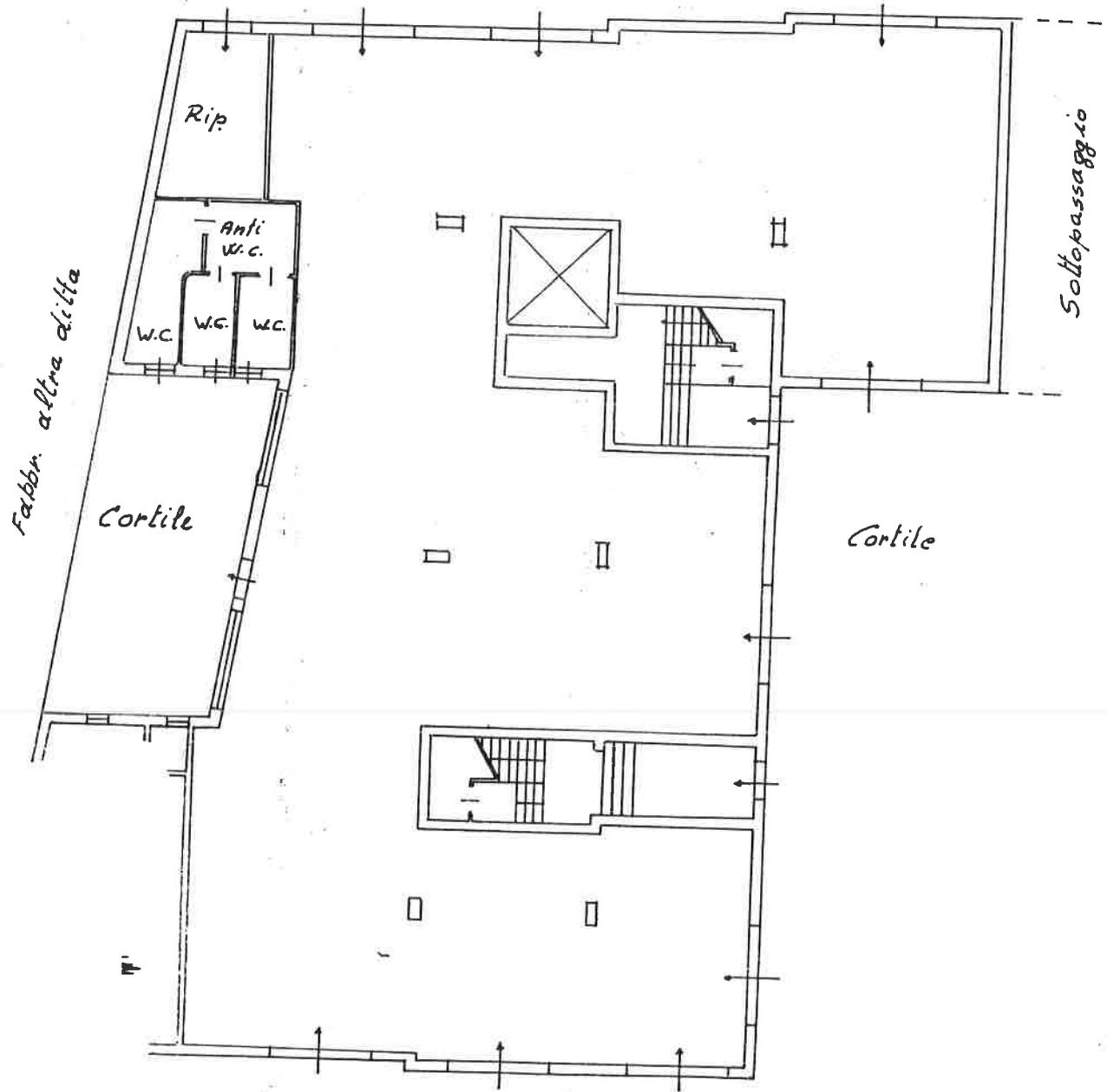
*Orazio*



Simetria di u.i.u. in Comune di TORRESGROTTA via NAZIONALE

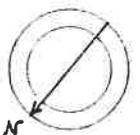
civ. 136

Area di parcheggio



Cortile

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

di NC   
di variazione

Compilata dal geom.  
(Titolo cognome e nome)  
CANNISTRACI PLACIDO

RISERVATO ALL'UFFICIO

indicativi catastali

Iscritto all'albo dei geom.  
della provincia di Messina n. 1603  
data 1/2/95 Firma Placido Cannistraci

sub. 8