

TRIBUNALE DI MESSINA

RELAZIONE DI STIMA PER L'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N°184/2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Paolo Petrolo

Il C.T.U.



Messina 11.04.2024

Sommario

Premessa	4
Operazioni effettuate:.....	4
RISPOSTE AL QUESITO.....	5
1. Comunicazione all'esecutato	5
2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento	5
Identificazione.	5
Art.1. a)Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.....	6
Descrizione dell'immobile	6
3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc.....	8
4. Iscrizioni, trascrizioni.... ecc.	8
5. <i>Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.</i>	8
6. <i>Omissioni fiscalmente rilevanti.</i>	8
7. <i>Stato di possesso dell'immobile.</i>	8
8. <i>Formalità, vincoli, ecc.</i>	8
Vincoli derivanti dall'atto.	8
Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc.....	8
9. <i>Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale</i>	9
10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile.....	9
11. Destinazione urbanistica e CDU	9
12. Certificato di Destinazione urbanistica.....	9
13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....	10
13.1. Irregolarità e difformità	10
14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,	11
Urbanistica.....	11
Agenzia del Territorio.....	11
15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	11
16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.	11
17. Esenzione obbligo di dotazione A.P.E.....	11
18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,	11
19. <i>Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,</i>	12
20. <i>Proceda alla stima dei singoli beni pignorati</i>	12
Scelta del criterio di stima.	12
Fonti delle informazioni.	12
Determinazione superfici commerciali.....	12
Valore di stima dell'immobile.	13



21.	Pignoramento in una o più <i>quote</i> comoda divisibilità.	13
22.	Elementi utili per le operazioni di vendita.	14
23.	Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....	14
24.	Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.....	14
25.	Certificato di stato civile.....	14
26.	Certificato storico residenza.....	14
27.	Cause relative ad eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile.....	14
28.	Regime fiscale dell'immobile.	14
29.	Proroga.....	14
30.	Deposito dell'elaborato peritale.....	15
31.	Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale.	15

Premessa

In data 01.12.2024 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 c.p.c il G. Es. Dott. Paolo Petrolo nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 184/23 promossa da ORGANA SPV SRL contro [REDACTED], il sottoscritto Ing. Gabriele Mamazza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3906, con studio in Messina, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

Operazioni effettuate:

- visure e verifiche compiute presso il N.C.E.U. di Messina, con acquisizione delle planimetrie e della visura catastale dell'immobile;
- ricerca atti (regolarità urbanistica) presso il Comune di Messina;
- primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, eseguito in data 12.01.2025, congiuntamente al Custode nominato;
- secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, eseguito in data 28.01.2025, congiuntamente al Custode nominato ed all'Amministratore Condominiale per costatare i danni interni;
- stesura perizia tecnica per constatazione del danno e relativo computo per la quantificazione dei danni;
- acquisizione dell'atto notarile presso l'Archivio di stato di Messina con cui il debitore ha acquistato l'immobile in oggetto dell'esecuzione;
- acquisizione dei certificati richiesti presso gli uffici del Comune di Messina;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata



RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato

Il Custode nominato ha comunicato al debitore la data e l'ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia.

Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto in data 11.01.2025 alle ore 9.00, in cui si è costato lo stato dell'immobile a seguito della rottura di un tubo condominiale (***Allegato n.1- verbale di sopralluogo***).

Successivamente, in data 28.01.2025, è avvenuto un secondo sopralluogo congiuntamente all'Amministratore del Condominio per poter costatare i danni presenti all'interno dell'unità immobiliare per verificare la possibilità di un intervento da parte del Condominio per ripristinare i luoghi. (***Allegato n.2- verbale di sopralluogo***).

2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento

Il bene immobile oggetto di stima è composto da una unità immobiliare residenziale., pertanto considerata la natura e le caratteristiche dello stesso, verrà trattato come LOTTO UNICO.

Identificazione.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in via Santa Marta n.316, nel Comune di Messina, così identificato:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al seminterrato, facente parte di un edificio composto da sette elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, ubicato in via Santa Marta, con accesso indipendente giungendo direttamente all'interno dell'unità immobiliare tramite la porta di ingresso.



Figura 1 - Inquadramento

Art.1. a)Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati Catastali

L'immobile risulta distinto al catasto fabbricati del Comune di Messina con i seguenti dati censuari:

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
120	537	5	002	A/4	11	4,5 vani	130,15 Euro

Indirizzo: Via SANTA MARTA n.316 Piano: S1

Intestato a:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1;

(Allegato n.3- Documentazione catastale: Visure Catasto Fabbricati e Terreni, Estratto di mappa).

b) Confinanti

Il bene confina con:

- Sud: altra unità immobiliare;
- Est: unità immobiliare;
- Ovest: corte esterna;
- Nord-: corte esterna.

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

Descrizione dell'immobile

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra con accesso diretto all'unità immobiliare dalla porta di ingresso su strada interna in corrispondenza di via Santa Marta n.316.



Figura 2 - Foto esterna

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato intelaiato e tamponamenti in muratura con prospetti esterni rifiniti ad intonaco e pittura.

Lo stato esterno del fabbricato è sufficiente ma necessita di qualche intervento di manutenzione per il ripristino degli intonaci.

Si ha accesso all'unità immobiliare (posta al piano terra) esclusivamente dalla porta di ingresso posta su strada.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno di superficie pari a circa 24,25 m², n.3 ripostigli di superficie rispettivamente pari a circa 5,00 m², 2,75 m² e 2,90 m², un wc di superficie pari a circa 7,00 m², n.1 cucina di

superficie rispettivamente pari a circa 7,55 m², n.1 camera di superficie pari a circa 12,15 m² con annesso un ripostiglio di superficie pari a circa 6,30 m².

L'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri poiché recentemente è stata oggetto di un fenomeno di infiltrazione dovuto alla rottura di una condotta condominiale che ha comportato l'ammaloramento di alcune pareti in cartongesso e delle pareti perimetrali, per una maggiore

dettaglio si rimanda alla perizia allegata (**Allegato n.4 – Perizia di constatazione danni**), si evidenzia inoltre che il bagno è stato recentemente ristrutturato.

In generale tutti gli ambienti garantiscono l'illuminazione ed il ricambio d'aria, fatta eccezione del ripostiglio.

Per un maggior dettaglio si allega documentazione fotografica alla presente relazione (**Allegato n.5 – Documentazione fotografica**)

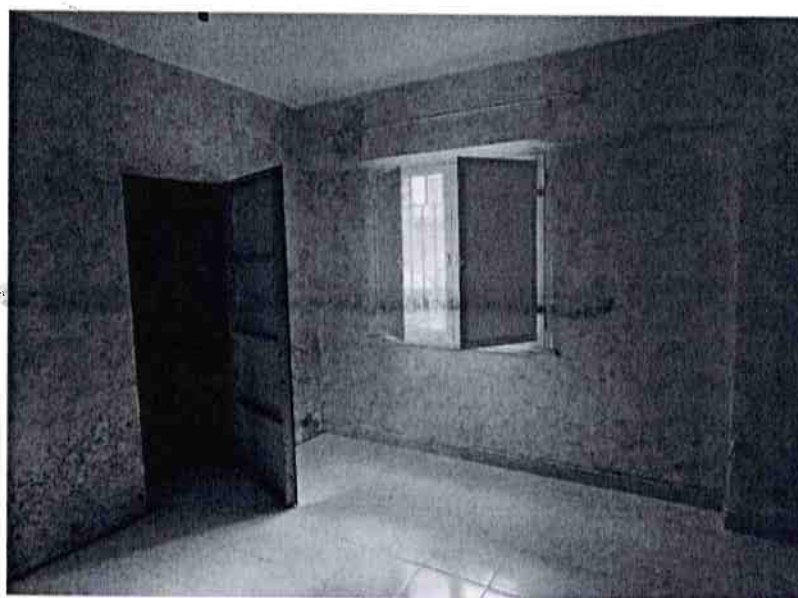


Figura 3 – camera da letto

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: [REDACTED], come risulta da Atto di compravendita Rep. 27368 del 25.02.2011 (***Allegato n.6 – Atto di compravendita 2005***).

4. Iscrizioni, trascrizioni.... ecc..

Preso atto della copia conforme dell'atto notarile redatto dal Notaio Campagna Antonino in data 31.10.2005, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (***Allegato n.6 – Atto di compravendita 2005***).

Il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria del Comune di Messina aggiornate al 28.03.2025, l'esistenza di un'unica iscrizione del 02.11.2023 per la procedura in corso (***Allegato n.7 – Visura ipotecaria soggetto – ispezione ipotecaria immobile***)

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (***Allegato n.08 – planimetria catastale***).

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita si rimanda agli allegati precedentemente descritti al punto n.4.

7. Stato di possesso dell'immobile.

L'immobile risulta di proprietà di:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1

Il bene immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero ed il proprietario non risulta residente al suo interno.

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

Vincoli derivanti dall'atto.

Non sussistono vincoli particolari.

Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

L'unità immobiliare risulta esser oggetto di vincolo paesaggistico infatti ricade all'interno della zona di Ambito 9 vincolata dalla Soprintendenza dei Beni Culturali.

In base alle Vigenti Normative Urbanistiche del Comune di Messina per le quali l'immobile, all'interno del quale è situato il bene stimato, risulta ricadente all'interno della zona B3A del

PRG.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 3, 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda l'eventuale presenza di oneri condominiali si riscontra che l'Amministratore condominiale ha proceduto a decreto ingiuntivo per le pendenze accumulate pari a € 504,00 (*Allegato n.09 – decreto ingiuntivo per oneri condominiali*).

10.Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un condominio, ed i costi di gestione sono stimate intorno a €150,00 €200,00 annuo oltre le spese fisse relative alla gestione dell'unità immobiliare (non condominiali) riguardano le varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tari, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11.Destinazione urbanistica e CDU

L'unità immobiliare risulta avere destinazione residenziale; il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona B3A

Zone "B3" - Sature

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti norme

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport,

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .

12.Certificato di Destinazione urbanistica

Trattandosi di un'unità immobiliare non viene rilasciato un certificato di destinazione urbanistica

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

Durante il sopralluogo del 12.01.2025 si è costata una difformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, in particolare si è evidenziata una diversa distribuzione degli spazi interni, (rispetto alla planimetria originaria). Successivamente si è provveduto ad eseguire accesso atti all'urbanistica e si è rintracciato un ART.9 prot. n. 8980 del 21.12.2005 in cui è riportata la nuova distribuzione degli spazi interni quasi conforme allo stato dei luoghi. fatta eccezione della destinazione d'uso di un locale ed il posizionamento di n.3 tramezzi che hanno determinato la formazione di n.2 ripostigli (***Allegato n.10 – Art.9 del 05.12.2005***). Successivamente non è stato presentato fine lavori per gli interventi in oggetto e pertanto non è stata presentata variazione catastale che riportava lo stato dei luoghi.

Di seguito si riportano le modifiche riscontrate confrontando la planimetria originaria con lo stato dei luoghi rilevato. . (***Allegato n.11 – Planimetria a confronto***)

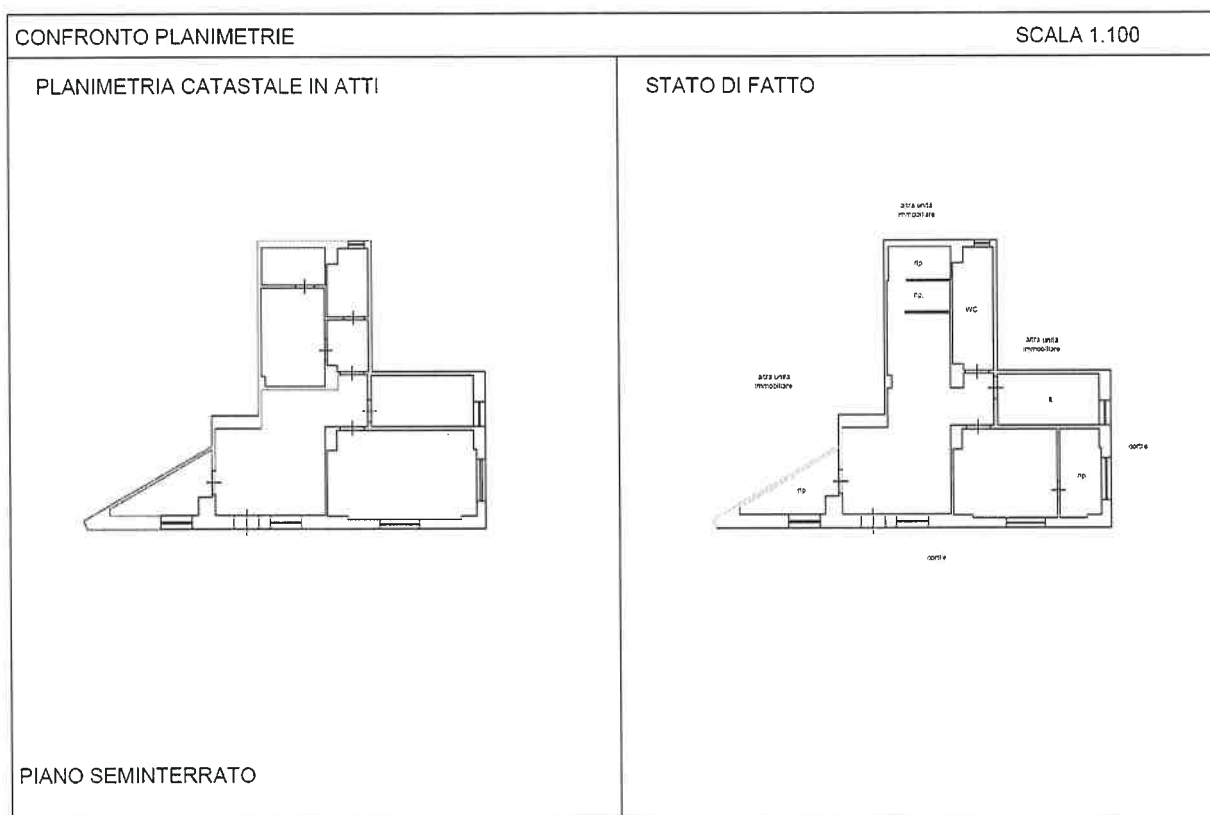


Figura 5

13.1. Irregolarità e difformità

Come espresso nel paragrafo precedente vi sono delle lievi difformità urbanistiche risto all'ART. 9 prot. n. 8980 del 21.12.2005 rispetto lo stato dei oltre alla difformità catastale che è stata aggiornata dal sottoscritto in funzione al proprio mandato.

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Urbanistica

Le difformità riscontrate potranno esser sanate con un C.I.L.A. in sanatoria (ai sensi all'articolo 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 3, comma 5, L.R. 10 agosto 2016 n. 16) rispetto all'ART. 9 prot. n. 8980 del 21.12.2005.

Costo previsto per spese amministrative: circa 1.050,00 €

Costo previsto per competenze tecniche: 1.000,00 €

Agenzia del Territorio

Le difformità riscontrate sono state sanate con la presentazione della nuova planimetria catastale.

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dell'esecutato. Non risultano, al momento della presente, contratti e/o atti concessori che limitino il diritto del debitore sul bene immobile.

16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Dalle ricerche effettuate, risulta che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'attestato richiesto e si dichiara che la classe energetica è la **G (304,73 kWh/m² anno) (v. Allegato n.12 – APE).**

17. Esenzione obbligo di dotazione A.P.E.

Trattandosi di un'unità immobiliare non fa parte delle categorie elencate dall'art.3 c.3° d.lgs n°192/2005.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Il sottoscritto a seguito del sopralluogo ha evidenziato una difformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, pertanto ha provveduto ad aggiornare l'elaborato **(v. Allegato n.13 – Planimetrie catastali aggiornate).**

La variazione catastale ha mantenuto il subalterno e nessuna variazione dei dati originari.

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
120	537	5	002	A/4	11	4,5 vani	130,15 Euro

Indirizzo: Via SATNTA MARTA n.316 Piano: S-1

Intestati a:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Non si riscontrano variazioni in oggetto

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili.

Fonti delle informazioni.

Al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario per metro-quadrato per l'immobile oggetto di stima, l'Esperto ha attinto, oltre che a valori già noti allo stesso, per trattazione di immobili posti nel medesimo territorio, ai valori indicatigli da operatori nel settore delle compravendite immobiliari (agenzie immobiliari, ecc.) nonché, a completezza della raccolta di informazioni ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Dalla ricerca sopra descritta si è potuto risalire ad un valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commerciale, che fa riferimento ad immobili di tipo economico pari ad €/mq 1.095,00. A tali valori verranno poi applicati dei coefficienti di adeguamento che tengano conto delle peculiarità e dello stato conservativo dell'immobile trattato e di eventuali oneri accessori.

Determinazione superfici commerciali.

Trattandosi di immobile ad uso residenziale la superficie commerciale verrà determinata conteggiando le superfici al lordo delle murature (per il fabbricato e gli eventuali corpi accessori), le caratteristiche funzionali, la destinazione d'uso delle porzioni di immobile, dei vani e delle aree e/o superfici che completano la proprietà.

Nel caso in esame la superficie commerciale complessiva del bene immobile risulta essere la seguente:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE

		Superficie (mq)	H vani (ml)	%	Superficie commerciale (mq)
	Vani Principali	66.50	2,70	100%	66.50



	Ripostigli	11.00	2.70	80%	8.80
	Tot. Mq. Comm.				75.30

Valore di stima dell'immobile.

Alle superfici rilevate con la metodologia di cui sopra, e quindi al valore unitario di riferimento, verranno applicati, come già anticipato, dei coefficienti correttivi e di differenziazione che fanno riferimento, nel caso del bene in oggetto, alla data di costruzione, allo stato di conservazione ed alla destinazione d'uso, ubicazione, vetustà del fabbricato e degli impianti, ecc..

- Coefficienti di differenziazione applicati: vetusta, stato, qualità del fabbricato, ubicazione, presenza di corte esclusiva e/o comune.

Prezzo di riferimento € 1.095,00

Coefficienti di merito

Caratteristiche intrinseche

Prezzo di riferimento	€ 1.095,00
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Edificio di età anno 1967, in stato manut.vo mediocre	0,91
Ubicazione in zona semi centrale (prossimità centro storico e mezzi pubblici)	1,10
Unità immobiliare priva di posto auto esclusivo	0,98
Stato di conservazione e finiture	0,90
Accessibilità	1,00
Impianti non di recente realizzazione	0,90
Valore unitario per mq	€ 1.065,32

Ne deriva quindi un valore pari

a)	Superficie commerciale	mq.			75.30*
b)	Valore unitario	€/mq			€ 870,08
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 65.517,04
d)	riduzione di valore per i danni riscontrati all'interno e la necessità di ripristino	A corpo			-€ 15.500,00
e)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	2,00%			-€ 1.310,34
f)	Oneri per regolarizzazione unità immobiliare				-€ 2.050,00
g)	Oneri condominiali				-€ 504,00

Arrotondamento € 46.150,00

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame non risulta pignoramento in quote ed il bene, data la sua consistenza,

distribuzione, localizzazione e stato dei luoghi NON risulta divisibile.

22.Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' DI UNA UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO SEMINTERRATO

Unità immobiliare posta al piano seminterrato sita in via Santa Marta n.316 (Messina), in prossimità dello Svincolo di Messina Centro. Il bene immobile consta di: unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano Seminterrato e composto da INGRESSO/SOGGIORNO, UNA CAMERE CON RIPOSTIGLIO, UN BAGNO, UNA CUCINA E N.2 RIPOSTIGLI.

Valore locativo indicativo medio €/mese 400,00.

23.Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza dell'immobile, costituito da una singola abitazione in condominio, esso è da considerare come LOTTO UNICO.

24.Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

- [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 1/1

25.Certificato di stato civile

Si è provveduto alla richiesta dell'estratto matrimoniale presso il Comune di Messina **(v.Allegato n.14 – Estratto di Matrimonio)**

La ricerca ha rilevato che il soggetto intestatario è sposato con regime di separazione dei beni.

26.Certificato storico residenza

L'immobile essendo libero e risultando che il soggetto intestatario non vi è residente nell'immobile in oggetto di periziate, pertanto il sottoscritto non ha provveduto a reperire i singoli certificati.

27.Cause relative ad eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile

Non si riscontrano cause relative all'immobile.

28.Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata a imposta di registro.

29.Proroga

È stata richiesta una proroga ed il termine ultimo concesso è stato fissato 14.04.2025.



30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il 14.04.2025 a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

31. Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale.

Il C.T.U. ha provveduto, entro il medesimo termine di cui al precedente punto 30, ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore, al debitore ed al custode a mezzo posta ordinaria e/o PEC .

Allegati:

- Allegato 01 – Verbale primo sopralluogo;
- Allegato 02 - Verbale secondo sopralluogo;
- Allegato 03 - Documentazione catastale;
- Allegato 04 – Relazione Tecnica
- Allegato 05 - Documentazione fotografica;
- Allegato 06 – Atto di Compravendita;
- Allegato 07 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 08 - Planimetria catastale originaria;
- Allegato 09 –Decreto ingiuntivo;
- Allegato 10 – Art.9;
- Allegato 11 - Planimetria confronto;
- Allegato 12 – Attestato prestazione Energetica;
- Allegato 13 - Planimetria catastale;
- Allegato 14 _Estratto di matrimonio;



