Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

.

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

MIRENDA FRANCESCO
contro
[redacted]

N. Gen. Rep. 000225/19

Giudice Dott.ssa M.C. D'Angelo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Vera DE SALVO
Inscritta all'Albo della Provincia di Messina al N. 3340
Inscritta all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1971
C.F.: DSLVRE77T62F158K

con studio in Messina, Contrada Zucchero n.4

Cellulare: 320/9737855

email: veradesalvo@gmail.com
pec: veradesalvo@pec.it

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

PREMESSA

Il giorno 06/10/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, nominava C.T.U. nel procedimento promosso da Mirenda Francesco (attore), rappresentato e difeso dall'avv. Mariagrazia Alessandro, contro la [redacted] (convenuta), la sottoscritta ing. Vera De Salvo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3340.

In tale sede il Giudice dell'esecuzione attribuiva all'esperto stimatore il seguente incarico:

"…rediga una relazione di consulenza integrativa effettuando una stima del diritto di proprietà superficiaria così come pignorato da Mirenda Francesco e depositando telematicamente nel fascicolo d'ufficio il predetto elaborato – nonché trasmettendone contestualmente una copia alle parti costituite – entro il termine che verrà indicato nel dispositivo;

ordina che nella predetta consulenza integrativa, il perito dovrà, altresì, determinare i costi per la regolarizzazione dell'irregolarità urbanistica e catastale rilevata con riferimento alla chiusura (con infissi scorrevoli in alluminio e vetro) del balcone lato cucina, detraendoli dal prezzo base dell'immobile (che dovrà essere rideterminato anche in relazione all'eventuale calcolo del valore della proprietà superficiaria)"

Pertanto la sottoscritta giorno 6 ottobre 2025 prestava giuramento in modalità telematica.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato disposto dal G.E. dott.ssa M.C. D'Angelo nel procedimento in epigrafe, la sottoscritta C.T.U. ing. Vera De Salvo, analizzati gli atti di causa, fissava come data del sopralluogo per l'inizio delle

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

operazioni peritali il giorno 6 novembre 2025 alle ore 17,00.

All'avvio delle operazioni peritali, il 6 novembre, erano presenti: la sig.ra [redacted] (occupante l'immobile pignorato) e l'avv. Natale Galipò (custode giudiziario).

Pertanto si è proceduto al rilievo fotografico e planimetrico della parte di unità abitativa interessata da irregolarità catastali e/o edilizie, concludendo le operazioni peritali alle ore 17,40.

Dal sopralluogo effettuato la sottoscritta rilevava:

- Una chiusura abusiva del balcone nord dell'unità abitativa con strutture precarie in alluminio anodizzato e vetro;
- presenza di alcune difformità catastali: è stata realizzata una finestra nel vano sud-est non rappresentata in planimetria e anche le tramezzature raffigurate all'interno del bagno non sono conformi allo stato dei luoghi.

Il futuro aggiudicatario dell'asta dovrà sanare queste irregolarità.

RISPOSTE AI QUESITI

1. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO:

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato, a 5 elevazioni f.t., situato in un complesso residenziale [redacted] scala "C") costituito da tre corpi di fabbrica sito nel comune di Messina, contrada Cianciolo, villaggio Zafferia. L'immobile si sviluppa su un unico livello: piano primo. L'accesso è situato all'interno del vano scala condominiale.

In particolare l'unità abitativa oggetto della presente relazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camerette, bagno, wc e un disimpegno centrale che separa tutti gli ambienti. Inoltre vi sono annessi quattro balconi, di cui uno angolare prospiciente il soggiorno e una delle due camerette. Gli altri tre balconi sono, rispettivamente, uno nell'altra cameretta e altri due nella cucina, di cui quello più piccolo è stato chiuso con infissi scorrevoli in alluminio e vetro che sono stati collocati sopra i due parapetti.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

Confina a sud-est con strada condominiale principale; a nord-ovest con strada condominiale secondaria; a nord-est con altra ditta e corpo scala; a sud-ovest con altra ditta.

L'unità abitativa ha un'altezza di interpiano di 2,70 m e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135.3 (sup. commerciale 121 mq).

Le condizioni generali dell'immobile si possono ritenere discrete.

La pavimentazione, uguale in tutti gli ambienti, compresa la cucina, è in ceramica, con la sola eccezione dei due servizi dove, pur essendo in ceramica, è di diversa tipologia. I rivestimenti della cucina e dei servizi sono anch'essi in ceramica. La pavimentazione dei balconi è composta da mattonelle in monocottura. In tutti gli ambienti la tinteggiatura è in ducotone. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio.

L'unità abitativa non è dotata di impianto termico. L'impianto elettrico è conforme alle vigenti normative.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Messina:

Foglio 151, particella 1661, sub. 3, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 123 mq (escluse aree scoperte 115 mq), rendita catastale euro 302,13. Intestato a:

- COMUNE DI MESSINA, diritto di proprietà per l'area;
- [redacted] diritto di proprietà superficiaria.

Superficie commerciale:

Destinazione	**Parametro**	**Valore reale/ potenziale**	**Coefficiente**	**Valore equivalente**
Appartamento	Sup. reale lorda	114.89	1.00	114.89
Balcone coperto	Sup. reale lorda	5.11	0.35	1.79
Balconi scoperti	Sup. reale lorda	15.36	1.00	3.84
			Sup. comm.	**121.00**

Superficie commerciale totale: 121 mq

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

2. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE E DELLE DIFFORMITA' CATASTALI

Nell'immobile è presente una chiusura del balcone mediante struttura precaria in alluminio anodizzato e vetro. Tale opera è stata realizzata senza autorizzazione comunale.

La chiusura di un balcone/terrazzo mediante strutture precarie si può regolarizzare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, presentando una CILA in sanatoria al Comune e pagando un'oblazione di €50/mq. Pertanto, nel caso in esame:

€50/mq x 4,03 mq = **€ 201,5** (oneri comunali)

Inoltre le spese professionali per la presentazione della pratica ammontano a circa **€500**.

Spese totali per la regolarizzazione dell'abuso urbanistico: **€ 701,5.**

Per quanto concerne le difformità catastali, è possibile uniformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi (e alla concessione edilizia in sanatoria n°83/2008) mediante la presentazione di una pratica DOCFA e il pagamento di un tributo di €70,00.

Le spese totali per la regolarizzazione catastale dell'unità abitativa, considerate anche le competenze tecnico/professionali per la presentazione della DOCFA, ammontano ad **€500**.

Complessivamente le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad **€1201,5**.

3. STIMA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL LOTTO

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la definizione del valore di mercato all'attualità relativo al diritto di superficie dell'unità immobiliare sita a Messina, contrada Cianciolo, villaggio Zafferia, a destinazione residenziale costruita nel 1994, con ultimazione dei lavori nel 2006. Tale diritto di superficie è stato costituito nel 1991, con atto a rogito del Notaio Parisi, e ha durata di 99 anni con decorrenza dal 17 settembre 2001: data dell'atto di espropriazione per pubblica utilità da parte del Comune di Messina (data a partire dalla quale la convenzione del 1991 produce effetti reali).

Il diritto di superficie viene normalmente quantificato attraverso la formula di seguito riportata, ossia considerando i possibili redditi ritraibili dall'immobile oggetto di tale diritto, negli anni di durata residua dello stesso.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

$$Vdir_sup = \frac{R}{r}\frac{(q^n - 1)}{q^n}$$

Dove:

R = reddito annuo netto ritraibile dall'immobile;

r = saggio di attualizzazione;

q = 1+r;

n = durata residua del diritto di superficie (74,8 anni nel caso in esame).

Al fine di determinare la redditività dell'immobile sono state considerate adeguatamente le caratteristiche del complesso, la destinazione, l'ubicazione, lo stato di finitura, nonché la consistenza in termini di superficie commerciale.

Si evidenzia inoltre che sono state verificate le risultanze di indagini di mercato in relazione alla normale redditività degli immobili, con riferimento alla destinazione urbanistica degli stessi e confrontate con i valori forniti dall'OMI per il I semestre 2025 nella zona D5.

All'esito delle indagini esperite, si ritiene che l'unità abitativa possa consentire una redditività media mensile di € 400,00, a cui bisogna sottrarre i costi della cedolare secca (21%) e delle spese condominiale (€730 annui).

Il reddito annuo netto dell'immobile ammonta pertanto a:

R= € 3062

Per ricavare il valore del saggio di attualizzazione è necessario conoscere il valore di mercato dell'immobile in termini di piena proprietà. Quest'ultimo rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe vendendo la piena proprietà su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie allo stato attuale, cioè riferendosi all'anno in corso.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativo, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che nella zona in cui ricade il bene in oggetto, per appartamenti dalla medesima tipologia e dallo stato conservativo normale, il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta è pari a €/mq 1100,00.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale di 121 mq, il valore di mercato è di €133 100.

Il saggio di attualizzazione nel caso specifico è pari al rapporto fra il reddito dell'immobile e il suo valore di mercato, pertanto:

$$r \quad \frac{€3062}{€133100} \quad 0{,}023$$

$$q \quad r + 1 \quad 1{,}023$$

A questo punto è possibile valutare il valore della proprietà superficiaria, considerata una durata residua del diritto di superficie n pari a 74,8 anni, mediante la formula della pagina precedente:

$$\boldsymbol{Vdir_sup} = \frac{R}{r}\frac{(q^n - 1)}{q^n}$$

$$\boldsymbol{Vdir_{sup}} \quad \frac{€\mathbf{3062}}{\mathbf{0,023}}\frac{(\mathbf{1,023^{74,8}} \quad \mathbf{1})}{\mathbf{1,023^{74,8}}} \quad € \mathbf{108\ 816}$$

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione complessiva della proprietà superficiaria dell'immobile alla data odierna è di **€108 816.**

4.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€10 881**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (dettagliatamente valutate nei paragrafi precedenti):	**€1201,5**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

4.2. Prezzo a base d'asta del Lotto

Valore della proprietà superficiaria dell'immobile del Lotto alla data odierna al

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e degli adeguamenti e correzioni della stima:

€ 96 733,20

L’eventuale cessione dell’immobile potrà avvenire in regime di esenzione dell’I.V.A., conformemente a quanto previsto nell’art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972.

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver espletato l’incarico affidatole e resta a disposizione del Magistrato per tutti i chiarimenti che riterrà necessari ai fini dello svolgimento del procedimento.

Messina, 16/11/2025

Il C.T.U.

Ing. Vera De Salvo

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Verbale delle operazioni peritali.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

.

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

MIRENDA FRANCESCO
contro
“[redacted]

N. Gen. Rep. 000225/19

Giudice Dott.ssa M.C. D’Angelo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tecnico incaricato: ing. Vera DE SALVO
Inscritta all’Albo della Provincia di Messina al N. 3340
Inscritta all’Albo del Tribunale di Messina al N. 1971
C.F.: DSLVRE77T62F158K

con studio in Messina, Contrada Zucchero n.4

Cellulare: 320/9737855

email: veradesalvo@gmail.com
pec: veradesalvo@pec.it

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5



Foto n.01 – Balcone della cucina chiuso con strutture precarie



Foto n.02 – Balcone della cucina chiuso con strutture precarie

Documentazione Fotografica

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5



Foto n.03 – Bagno privo delle tramezzature rappresentate nella planimetria catastale



Foto n.04 – Finestra non raffigurata nella planimetria catastale

Documentazione Fotografica

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5

Ist. n. 15 dep. 16/11/2025

Tribunale di Messina

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Procedura immobiliare esecutiva pendente innanzi Tribunale di Messina, R.G.E. n. 225/2019 (Dott.ssa M.C. D'Angelo) – Mirenda Francesco (creditore procedente) c/ '[redacted] (debitore esecutato)

La sottoscritta dott. Ing. Vera De Salvo, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3340 in qualità di consulente tecnico d'ufficio nominato nella procedura di cui sopra, con la presente dichiara che giorno sei del mese di novembre dell'anno duemilaventicinque, alle ore 17,20, dopo regolare invito, si sono trovati in Messina, contrada Cianciolo, villaggio Zafferia, i signori:

Sig. [redacted] in qualità di occupante l'immobile pignorato

Sig. avv. Natale Galipò in qualità di custode giudiziario

Sig. ..... in qualità di .....

Sig. ..... in qualità di .....

Sig. ..... in qualità di .....

Sig. ..... in qualità di .....

Sig. ..... in qualità di .....

Sig. ..... in qualità di .....

.....

.....

.....

Dopo aver dato lettura ai quesiti posti dal Giudice, la sottoscritta si appresta ad effettuare le seguenti operazioni:

- rilievo planimetrico di parte dell'immobile pignorato (balcone chiuso in modo abusivo);
- rilievo fotografico di parte dell'immobile pignorato (balcone chiuso in modo abusivo);
- verifica della regolarità catastale dell'immobile pignorato.

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc20665486 36be900f6f5

Firmato Da: VERA DE SALVO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906efdc5