

TRIBUNALE DI MESSINA

RELAZIONE DI STIMA PER L'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N°07/2011

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Maria Carmela D'Angelo

Il C.T.U.

Ing. Gabriele Mamazza



Messina 10.08.2026



Sommario

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



21.	Pignoramento in una o più <i>quote</i> comoda divisibilità.	16
22.	Elementi utili per le operazioni di vendita.	16
23.	Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....	17
24.	Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.....	17
25.	Certificato di stato civile.....	17
26.	Certificato storico residenza.....	17
27.	Cause relative ad eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile.....	17
28.	Regime fiscale dell'immobile.	17
29.	Proroga.....	17
30.	Deposito dell'elaborato peritale.....	18
31.	Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale.	18
	Identificazione.	19
	a)Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.	19
	Descrizione dell'immobile	20
3.	Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc.....	22
4.	Iscrizioni, trascrizioni.... ecc.	22
5.	<i>Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.</i>	22
6.	<i>Omissioni fiscalmente rilevanti.</i>	23
7.	<i>Stato di possesso dell'immobile.</i>	23
8.	<i>Formalità, vincoli, ecc.</i>	23
	Vincoli derivanti dall'atto.	23
	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc.....	23
9.	<i>Provveda</i> a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....	23
10.	Spese di gestione e manutenzione dell'immobile.....	24
11.	Destinazione urbanistica e CDU	24
12.	Certificato di Destinazione urbanistica.....	25
13.	Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....	25
	Irregolarità e difformità	25
14.	Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, ...	26
	Urbanistica.....	27
	Agenzia del Territorio.....	27
15.	Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	27
16.	Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.	27
17.	Esenzione obbligo di dotazione A.P.E.....	27
18.	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, ...	27
19.	<i>Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,</i>	28



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



Premessa

In data 19.06.2024 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. 174/23 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], il sottoscritto Ing. Gabriele Mamazza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3906, con studio in Messina.

Successivamente, una volta attivate le procedure peritali ed i relativi sopralluoghi, in data 21.11.2024 il fascicolo della procedura n. 174 2023 è stato riunito al precedente fascicolo n.07-2011 con designazione del Giudice Maria Carmela D'Angelo con sospensione delle attività peritali da parte del CTU.

In data 14.04.2025 il Giudice Maria Carmela D'Angelo ha richiesto la relazione di perizia entro e non oltre 30 gg.

Pertanto il sottoscritto 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 le unità immobiliari oggetto di perizia, eseguito in data 01.07.2024, congiuntamente al Custode nominato con esito negativo;
- secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, eseguito in data 03.09.2024, congiuntamente al Custode nominato presso le unità immobiliari di Messina 2;
- terzo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, eseguito in data 18.09.2024, congiuntamente al Custode nominato presso le unità immobiliari di via Calamech;
- acquisizione dell'atto notarile presso l'Archivio di stato di Messina degli immobili 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

A seguito del primo tentativo di accesso congiunto tra il sottoscritto CTU ed il Custode nominato è stato possibile accedere ai luoghi in due diversi momenti per valutare gli immobili oggetto di perizia.

Il primo accesso effettivo è avvenuto in data 03.09.2024 alla presenza del Custode nominato, in cui sono visionati n.2 unità immobiliari in località Messina 2. (***Allegato n.1- verbali di sopralluogo***).

Successivamente, in data 18.09.2024, è avvenuto un secondo sopralluogo in cui sono stati visionati n.3 unità immobiliari presso via Andrea Calamech. (***Allegato n.1- verbali di sopralluogo***).

2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento

I beni oggetti di stima sono composti da n.1 unità immobiliare residenziale, n.1 unità immobiliare con destinazione d'uso garage e n.3 unità immobiliari con destinazione d'uso deposito, pertanto considerata la natura e le caratteristiche degli stessi, verranno trattati come n.2 LOTTI.

Alla luce di quanto espresso, su richiesta del Giudice, le unità immobiliari stimate dal sottoscritto verranno denominati rispettivamente LOTTO 2 e LOTTO 3.



LOTTO N.2

Identificazione.

PIENA PROPRIETA' di n.1 immobile residenziale e relativa pertinenza di n.1 garage site in via Carrubbara-località Montesanto (Messina 2), nel Comune di Messina, così identificato:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quarto, facente parte di un edificio composto da cinque elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, ubicato in via Carrubbara-località Montesanto (Messina 2), con accesso da pianerottolo condominiale tramite scala e/o ascensore condominiale.
- garage posto al piano seminterrato, facente parte dello stesso edificio con accesso da pianerottolo condominiale tramite scala e/o ascensore condominiale.

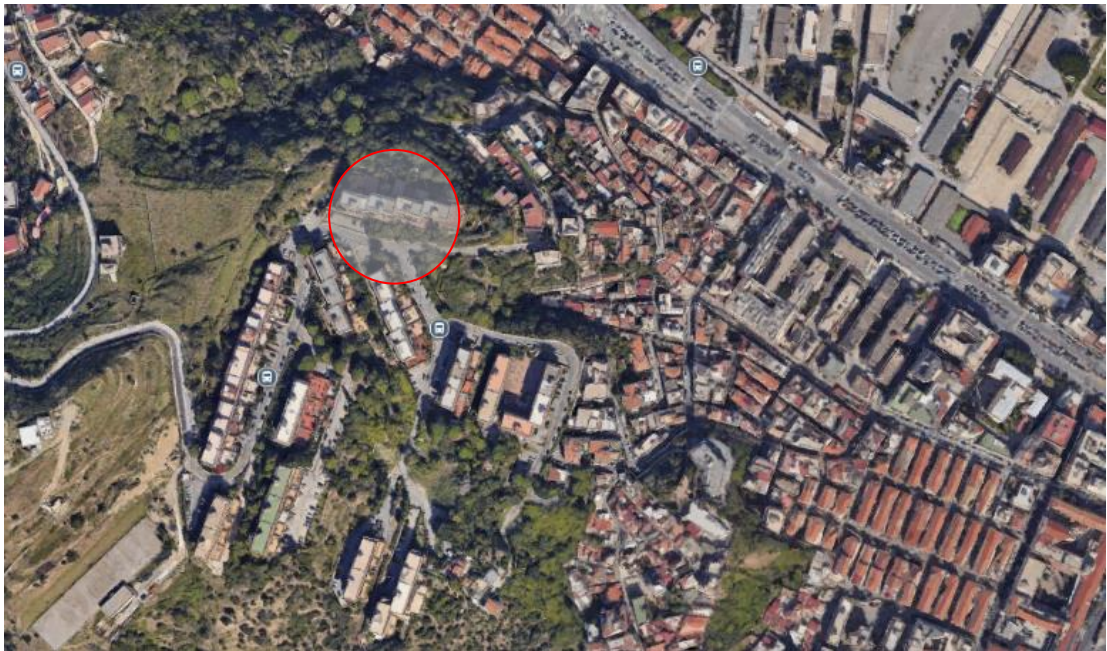


Figura 1 - Inquadramento

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

a) Dati Catastali

Le unità immobiliari risultano distinte al catasto fabbricati del Comune di Messina con i seguenti dati censuari:

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
119	1226	38	002	A/2	13	5,5 vani	426,08 Euro
119	1226	66	002	C/6	08	22 mq	48,86 Euro

Indirizzo: VIA CARRUBBARA-LOCALITÀ MONTESANTO - Piano: 4



Intestato a:

- [redacted] proprietà per 1/3;
- [redacted] – proprietà per 1/3;
- [redacted] proprietà per 1/3;

(Allegato n.2- Documentazione catastale: Visure Catasto Fabbricati e Terreni, Estratto di mappa).

A seguito della variazione catastale per aggiornare la planimetria a seguito delle modifiche riscontrato durante il sopralluogo, come richiesto dal Giudice nel proprio mandato, si sono avuti i seguenti aggiornamenti catastali: **(v. Allegato n.10 – Visure catastali aggiornate):**

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
119	1226	134	002	A/2	13	5,5 vani	426,08 Euro
119	1226	66	002	C/6	08	22 mq	48,86 Euro

b) Confinanti

Il bene confina con:

- Sud: corte esterna;
- Est: unità immobiliare;
- Ovest: unità immobiliare;
- 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 quarto con accesso dal pianerottolo condominiale della palazzina n.11 all'unità immobiliare dalla porta di ingresso raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

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 quarto) esclusivamente dalla porta di ingresso posta sul pianerottolo.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso di superficie pari a circa 5,60 m², n.1 soggiorno di superficie pari a circa 26,95 m², una cucina di superficie pari a circa 7,00 m², n.1 cucina di superficie rispettivamente pari a circa 10,85 m², n.2 camera di superficie rispettivamente pari a circa 13,20 m² e 17,30 m², n.2 wc di superficie rispettivamente pari a circa 4,10 m² e 6,85 m², un corridoio di superficie pari a circa 6,25 m² infine completano l'immobile n.2 verande di superficie rispettivamente pari a circa 21,25 m² e 28,00 m² in cui insiste una chiusura in alluminio a vetri provvisoria. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni con finiture dell'epoca di realizzazione e gli infissi in alluminio a vetro singolo. L'appartamento gode di un'ottima luce e di ampio panorama considerata la posizione strategica. Pertanto in



Figura 2 - Foto esterna



Figura 3 - Garage



generale tutti gli ambienti garantiscono l'illuminazione ed il ricambio d'aria.

Il garage coperto è accessibile direttamente dal cancello condominiale e si trova al piano seminterrato con ingresso tramite portone metallico non automatico. Il box coperto ha una superficie utile pari a circa 21 m² risulta accessibile sia mediante l'ingresso carrabile posto al piano terra sia dall'ingresso pedonale interno raggiungibile tramite scale e/o ascensore.

Il box si presenta in buone condizioni dimensionato perfettamente per il parcheggio di un'auto.

Per un maggior dettaglio si allega documentazione fotografica alla presente relazione
(Allegato n.3 – Documentazione fotografica -LOTTO N.2)

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

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore dei debitori ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: [REDACTED] a seguito della donazione da parte del padre [REDACTED] come risulta da Atto di donazione Rep. 40895 del 05.10.2005 **(Allegato n.4 – Atto di donazione del 04.10.2010)**.

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

Preso atto della copia conforme dell'atto notarile presso l'Archivio Notarile di Messina, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale **Allegato n.4 – Atto di donazione del 04.10.2010**).

Il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria del Comune di Messina aggiornate al 06.08.2024, l'esistenza di diverse iscrizioni, oltre la per la procedura in corso, di cui si rimanda all'allegato **(Allegato n.5 – 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.06 – planimetria catastale Lotto n.2)**.

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 1/3;
- [REDACTED] – proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;



Il bene immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero ed i proprietari non risultano residente al suo interno anche se in funzione dell'Atto di donazione Rep. 40895 del 05.10.2005 il sig.re [REDACTED] gode del diritto di abitabilità.

8. Formalità, vincoli, ecc..

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

Vincoli derivanti dall'atto.

Non sussistono vincoli particolari fatta eccezione la pertinenza del garage rispetto all'unità immobiliare per tale motivo è stato trattato come lotto unico.

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 C2d 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 non vi sono rilevanti somme in arretrato.

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 €870,00 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 C2D

Le zone C2d comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale.

Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità



a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.

12. Certificato di Destinazione urbanistica

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

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

A seguito del sopralluogo del 03.09.2025 si sono costate lievi difformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, in particolare si è evidenziata la presenza di una chiusura provvisoria in alluminio e vetro in corrispondenza della veranda lato cucina e qualche lieve modifica interna.

Successivamente si è provveduto ad eseguire accessi atti all'urbanistica e tale difformità è confermata anche rispetto alla documentazione presente agli atti.

Altresì si dà evidenza che il corpo di fabbrica è stato realizzato con un piano di lottizzazione convenzionato ma ciò non riconduce ad un'edilizia convenzionata e pertanto, alla luce di quanto visionato, **si esclude che gli immobili pignorati sono stati realizzati con edilizia pubblica convenzionata.**

13.1. *Irregolarità e difformità*

Come espresso nel paragrafo precedente vi sono delle difformità urbanistiche rispetto alla regolarità autorizzativa della Commissione Edilizia del 21.05.1982. **(v. Allegato n.7 – Regolarità urbanistica).**

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, ...

Urbanistica

Le lievi difformità riscontrate internamente potranno esser sanate con una 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) differentemente la struttura in alluminio e vetro esterna dovrà esser rimossa poiché non rispetta i requisiti dell'art. art. 20 L.R. n°4/2003 .

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 aggiornate catastalmente in base al mandato espletato dal mandato del Giudice.



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

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà degli esecutati. 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.8 – APE).**

Differentemente il garage fa parte delle categorie elencate dall'art.3 c.3° d.lgs n°192/2005 pertanto risulta essere esente dall'obbligo di A.P.E

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.

Differentemente il garage fa parte delle categorie elencate dall'art.3 c.3° d.lgs n°192/2005 pertanto risulta essere esente dall'obbligo di A.P.E

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.09 – Planimetrie catastali aggiornate**).

Il sottoscritto in base alle difformità riscontrate all'interno dell'unità residenziale ha provveduto ad eseguire una variazione catastale (ex sub 38) determinando pertanto un nuovo identificativo catastale (**v. Allegato n.10 – Visure catastali aggiornate**).

Pertanto ai fini della vendita dovranno esser utilizzati i seguenti dati:

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
119	1226	134	002	A/2	13	5,5 vani	426,08 Euro
119	1226	66	002	C/6	08	22 mq	48,86 Euro

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 1.180,00 differentemente per l'unità con destinazione d'uso C/6 si è attribuito un valore iniziale pari a €/mq 546,00.

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 UNITA' RESIDENZIALE

		Superficie (mq)	H vani (ml)	%	Superficie commerciale (mq)
	Vani Principali	107,30	2,70	100%	104,97
	Verande	47,65	2.70	35%	16,68
	Tot. Mq. Comm.				121.65



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE GARAGE

		Superficie (mq)	H vani (ml)	%	Superficie commerciale (mq)
	Vani Principali	21.00	2,40	100%	21.00
	Tot. Mq. Comm.				21.00

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.

Unità residenziale

Prezzo di riferimento € 1.180,00

Coefficienti di merito

Caratteristiche intrinseche

Prezzo di riferimento	€ 1.180,00
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Edificio di età anno 1982- stato manut.vo discreto	1,02
Ubicazione in zona semi centrale (prossimità centro storico e mezzi pubblci)	1,02
Unità immobiliare priva di posto auto esclusivo	1,05
Stato di conservazione e finiture	1,03
Accessibilità	1,00
Impianti non di recente realizzazione	0,98
Valore unitario per mq	€ 1.301,17

Per unità residenziale ne deriva quindi un valore pari

a)	Superficie commerciale	mq.			121,65
b)	Valore unitario	€/mq			€ 1.301,17
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 158.287,66
d)	riduzione di valore per i danni riscontrati all'interno e la necessità di ripristino	A corpo			-€ 1.500,00
e)	riduzione di valore dovuta all'assenza	10%			-€ 15.828,77



	della garanzia per vizi del bene venduto				
f)	Spese professionali per la regolarità	A corpo			-€ 2.050,00

Arrotondamento € 138.910,00

*** riduzione del 10% a seguito dell'Ordinanza del 10.11.2025 in cui il Giudice indicava ai sensi del 10% ai sensi del D.L. n.83/2015 comportando pertanto una riduzione del prezzo.**

Garage

Prezzo di riferimento € 546,00

Coefficienti di merito

Caratteristiche intrinseche

Prezzo di riferimento	€ 546,00
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Edificio di età anno 1982, in stato manut.vo discreto	1,02
Ubicazione in zona semi centrale (prossimità centro storico e mezzi pubblci)	1,02
Stato di conservazione e finiture	1,00
Accessibilità	1,00
Valore unitario per mq	€ 568.06

Ne deriva quindi un valore pari :

a)	Superficie commerciale	mq.			21.00*
b)	Valore unitario	€/mq			€ 568.06
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 11.929,23

Arrotondamento € 12.000,00

Il valore totale del LOTTO n.2 è pari a 150.910,00 €

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 QUARTO CON GARAGE COPERTO

Unità immobiliare posta al piano quarto sita in via Carrubbara . Zona Montesanto (Messina 2), in prossimità dello Svincolo di Messina Centro e dell'ospedale Piemonte. Il bene immobile consta di: unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto è composto da INGRESSO, SOGGIORNO, N.2 CAMERE, n.2 BAGNI, UNA CUCINA E N.2 VERANDE. L'unità immobiliare gode di un bel panorama e risulta perfettamente illuminata inoltre è dotata di



garage riservato coperto di una superficie pari a 21 mq .

Valore locativo indicativo medio €/mese 650,00.

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

Data la natura e la consistenza degli immobili non è possibile suddividere gli immobili in più lotti pertanto la vendita dovrà esser eseguita in **UNICO LOTTO**.

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

- [REDACTED] – proprietà per 1/3;
- [REDACTED] – proprietà per 1/3
- [REDACTED] – proprietà per 1/3

25. Certificato di stato civile

Si è provveduto alla richiesta dell'estratto matrimoniale presso il Comune di Messina la quale ricerca è risultata negativa poiché i intestatari risultano non coniugati e nello stato di famiglia della madre. **(Allegato n.11 - stato di famiglia e certificato di residenza intestatari)**

26. Certificato storico residenza

L'immobile essendo libero e anche se i soggetti intestatari risultano residenti nell'immobile in oggetto di perizia del lotto n.2. **(Allegato n.11 - stato di famiglia e certificato di residenza intestatari)**

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

Si riscontrano cause relative all'immobile in oggetto e si rimanda all'allegato n.5 che costituisce parte integrante di questo documento.

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, ma successivamente è stata sospesa l'attività peritale, fino alla riattivazione dell'attività con termine ultimo concesso è stato fissato 14.05.2025.



30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il 14.05.2025 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 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato 02 - Documentazione catastale;
- Allegato 03 - Documentazione fotografica;
- Allegato 04 –Atto del 05-10-2010;
- Allegato 05 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 06 - Planimetria catastale;
- Allegato 07 – Regolarità Urbanistica;
- Allegato 08 – Attestato prestazione Energetica;
- Allegato 09 - Planimetria catastale aggiornata;
- Allegato 10 _Visura aggiornata
- Allegato 11 - stato di famiglia e certificato di residenza intestatari;



LOTTO N.3

Identificazione.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di un ampio deposito sito in via Andrea Calamech n.4-6 is.356 , nel Comune di Messina, così identificato:

- Deposito posto al piano terra, facente parte di un edificio composto da sette elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, ubicato in via Andrea Calamech, con due accessi diretti dalla strada principale.



Figura 4 - Inquadramento

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

d) Dati Catastali

L’immobile risultava identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina con i seguenti dati censuari:

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
219	137	4	001	C/2	09	32 mq	229,72 Euro
219	137	5	001	C/2	08	97 mq	596,15 Euro



219	137	38	001	C/2	09	72 mq	442,50 Euro
-----	-----	----	-----	-----	----	-------	-------------

Indirizzo: VIA ANDREA CALAMECH n. 4- Piano: T

Intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;

(Allegato n.2- Documentazione catastale: Visure Catasto Fabbricati e Terreni, Estratto di mappa).

Successivamente il sottoscritto, in funzione al mandato emesso dal Giudice, ha provveduto all'unificazione dei 3 sub considerato che lo stato dei luoghi pertanto :

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
219	137	43	001	C/2	09	210 mq	1.507,54 Euro

Indirizzo: VIA ANDREA CALAMECH n. 4- Piano: T

Intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;

(Allegato n.12- visura catastale aggiornata).

e) Confinanti

Il bene identificato al sub 43 confina con:

- Nord-Est: via Andrea Calamech;
- Sud-Ovest: via Quagliata;
- Nord-Ovest: unità immobiliare;
- Sud-Est-: unità immobiliare.

f) 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

La scelta di trattare le tre unità immobiliari in unico Lotto è dovuta alle caratteristiche riscontrate dallo stato dei luoghi infatti tutti e 3 i sub risultano unificati inoltre lo stesso sub



38 è accessibile dall'unità confinante di altra ditta che gode del contratto di affitto per tutti i sub oggetto di esecuzione immobiliare.

Il deposito presente n. 2 accessi diretti dalla via Andrea Calamech, in particolare dal primo accesso è possibile accedere ad un ampio vano deposito di superficie pari a circa 50,65 mq che presenta un servizio igienico di superficie pari a



Figura 5 - Deposito ex sub 4

circa 4,00 mq ; dal secondo accesso è possibile accedere ad un vano deposito di superficie pari a circa 32,60 mq diviso da una parete in alluminio. I due vani (ex sub 4 ed ex sub 5) fino adesso descritti sono collegati tramite una porta.



Figura 6 - Deposito ex sub 5

Dal primo vano si accede tramite l'utilizzo di una piccola scala in murata (n.3 gradini) ad un ampio vano sopraelevato di superficie pari a circa 44,40 mq che presenta un'altezza di circa 2,70 m (facente parte del ex sub 4).

Da questo vano si accede ad un altro ampio vano seminterrato confinante con la via Quagliata (totalmente interrato) che presenta una superficie pari a circa 75 mq diviso da una parete vetrata scorrevole (ex sub 38).

L'unità immobiliare risulta collegata in modo abusivo al sub 41 di proprietà della [redacted] la quale è affittuaria del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

L'unità immobiliare presenta un unico servizio igienico ed inoltre risulta esser presente un unico contatore per la fornitura elettrica.

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 buono, internamente il deposito considerato che risulta locato ed utilizzato si presenta in buone condizioni affini all'utilizzo che ne deriva.





Figura 7 - deposito

Il deposito ha una superficie totale pari a circa 210,50 m² risulta accessibile dal piano strada direttamente dalla via Andrea Calamech tramite due ampie di vetrate.

Per un maggior dettaglio si allega documentazione fotografica alla presente relazione (**Allegato n.13 – Documentazione fotografica -LOTTO N.3**).

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

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore dei debitori ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: [REDACTED] a seguito della donazione da parte del padre [REDACTED], come risulta da Atto di compravendita Rep. 40895 del 05.10.2005 (**Allegato n.4 – Atto di donazione del 04.10.2010**).

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

Preso atto della copia conforme dell'atto notarile presso l'Archivio Notarile di Messina, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale **Allegato n.4 – Atto di donazione del 04.10.2010**).

Il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria del Comune di Messina aggiornate al 06.08.2024, l'esistenza di diverse iscrizioni, oltre la per la procedura in corso, di cui si rimanda all'allegato (**Allegato n.5 – 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.14– planimetria catastale Lotto n.3– sub 4 -5-38***).

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita si rimanda agli allegati precedentemente descritti al punto n.2.

7. Stato di possesso dell'immobile.

L'immobile risulta di proprietà di:

- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED] – proprietà per 1/3;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;

Gli immobili, alla data del sopralluogo, risultano locati con contratto di affitto regolarmente registrato ed i proprietari non risultano residente al suo interno. (***Allegato n.15 – Contratto di locazione***).

Si precisa inoltre che durante il corso del sopralluogo l'affittuario ha dato evidenza di problemi legati all'impianto fognario del condominio in particolare in corrispondenza del bagno.

Si conferma quanto esposto dall'affittuario poiché durante il corso del sopralluogo è stato possibile appurare l'odore sgradevole proveniente dal pozzetto e dal bagno adiacente.

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 B1 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 non sono presenti pendenze, come da dichiarazione da parte dell'Amministratore [REDACTED], ed in particolare si fa presente che sono in corso di delibera dei lavori straordinari riguardanti la fognatura.

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 €160,00 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.

Altresì si fa presente che ad oggi le spese condominiali di gestione ordinaria sono compensate dal canone locativo di un'antenna installata sul torrino scala autorizzata precedentemente dall'assemblea condominiale.

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 B1

Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2.

In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti.

Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $If = mc/mq$ 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

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.

Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali 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 .

Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.



12. Certificato di Destinazione urbanistica

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

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

Le unità immobiliari oggetto del Lotto n.3 sono state trasferite con atto di donazione in cui è stata dichiarata che le stesse fossero state realizzate ante il 01.09.1967 per determinare la regolarità urbanistica. Tale dichiarazione risulta inesatta poiché il fabbricato risulta ricadere all'interno del Piano Borzì pertanto la regolarità potrebbe esser determinata qualora l'edificio fosse stato realizzato ante il 16/08/1942.

Ma delle consultazioni eseguito presso gli archivi dell'Urbanistica di Messina si è potuto constatare che le unità immobiliari oggetto del lotto n.3 fanno parte dell'edificio autorizzato con C.E. del 12-05-1964, I° variante del 08.08.1966 e II° variante del 06.04.1967.

Durante il sopralluogo del 18.09.2025 si sono riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali inoltre che le tre unità immobiliare identificata al sub 4-5-38 sono risultate fuse tra loro.

Altresì si evidenzia che il sub 38 è collegato con l'unità immobiliare confinante tramite una porta. È stato possibile constatare infatti che il locatore dei 3 sub oggetto di esecuzione immobiliare risulta esser proprietario dell'unità immobiliare adiacente ed allo stato attuale le due unità confinanti risultano "irregolarmente" collegate.

Irregolarità e difformità

Come espresso nel paragrafo precedente vi sono delle difformità urbanistiche rispetto alla C.E. del 12-05-1964, I° variante del 08.08.1966 e II° variante del 06.04.1967 in particolare si riscontra innanzitutto l'irregolare fusione delle tre unità immobiliari identificate con i sub 4-5-38.

Inoltre la consultazione della documentazione presente agli archivi dell'urbanistica non ha permesso di bene identificare la consistenza del ex sub n.38 ed in parte del ex sub 4 **poiché all'atto dell'autorizzazione dell'edificio le aree interrate risultavano inaccessibili come è possibile verificare dall'immagine allegata e relativa regolarità (v. Allegato n.16 – Regolarità urbanistica)**



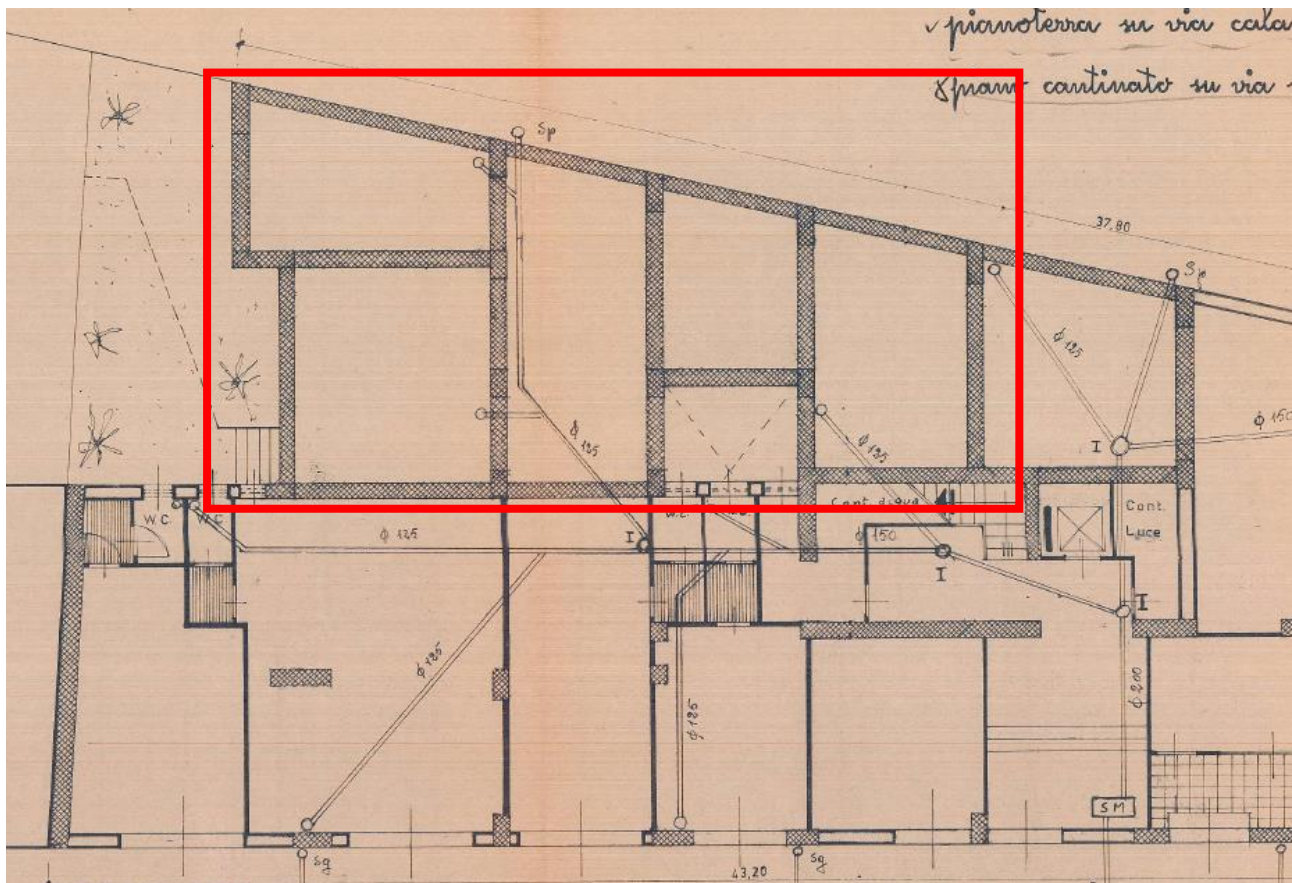


Figure 10 – Planimetria in atti archivio urbanistica

Ma dagli atti di compravendita successivi rintracciati (**Allegato n.17 -Atto 04.05.1992**) ed i relativi accatastamenti allegati si evince che queste aree sono state successivamente rese accessibili senza determinare un incremento di volumetria dell'edificio.

Inoltre si fa presente che dalle ricerche condotte è emersa una nota da parte dell'ufficio igiene prot. 5408 -05.02.1968 (**Allegato n.18 – nota prot. 5408 -05.02.1968**) in cui si dà evidenza che il piano cantinato ha subito notevoli modifiche non conformi alla Concessione Edilizia originaria. (**Allegato n.15 - Regolarità urbanistica via Calamech**) di cui però non si rilevano ulteriori approfondimenti.

Infine si evidenzia che ai fini della vendita sarà necessario eliminare il collegato tra l'ex sub 36 e l'unità immobiliare confinante sub 41 poiché lo stesso risulta irregolare ed annesso ad altra ditta.

Si chiarisce che il corpo di fabbrica non è stato realizzato con edilizia convenzionata e pertanto , alla luce di quanto visionato, **si esclude che gli immobili pignorati sono stati realizzati con edilizia pubblica convenzionata.**

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, ...

Le difformità riscontrate potranno esser sanate con un S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N.380/2001) rispetto C.E. del 12-05-1964, I° variante del 08.08.1966 e II°



variante del 06.04.1967 permettendo la fusione delle tre unità immobiliari previa verifica strutturale poiché la diversa distribuzione ha eliminato dei setti di irrigidimento della struttura dell'edificio anche se la stessa risulterebbe intelaiata.

Urbanistica

Le difformità riscontrate potranno esser sanate con un S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N.380/2001) rispetto C.E. del 12-05-1964, I° variante del 08.08.1966 e II° variante del 06.04.1967.

Costo previsto spese tecniche : 6.000,00€

Costo di ripristino : 10.000,00€

Agenzia del Territorio

Le difformità riscontrate sono state regolarizzate dal sottoscritto in base al mandato emesso dal Giudice

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

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà degli esecutati. Le tre unità immobiliari risultano ad oggi locati con contratto di affitto regolarmente registrato .

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.

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

Trattandosi di un deposito fa parte delle categorie elencate dall'art.3 c.3° d.lgs n°192/2005 pertanto risulta essere esente dall'obbligo di A.P.E.

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.19 – Planimetria catastale aggiornata).**

La variazione catastale ha modificato il subalterno con una variazione dei dati originari, pertanto la nuova visura avrà i se **(v. Allegato n.12 – Visure catastali aggiornate):**

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
219	137	43	001	C/2	09	210 mq	1.507,54 Euro



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 566,00. 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 deposito 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 Accessibili direttamente	102,50	3,60	100%	102.50



	Vani Secondari	122,20	2,70	70%	85,55
	Tot. Mq. Comm.				188,05

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 € 566,00

Coefficienti di merito

Caratteristiche intrinseche

Prezzo di riferimento	€ 566,00
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Edificio di età anno 1967, in stato manut.vo discreto	1,00
Ubicazione in zona centrale (prossimità centro storico e mezzi pubblci)	1,05
Stato di conservazione e finiture	1,03
Accessibilità	1,10
Impianti	1,02
Valore unitario per mq	€ 686,81

Ne deriva quindi un valore pari

a)	Superficie commerciale	mq.			188,05*
b)	Valore unitario	€/mq			€ 686,81
c)	Valore totale (a x b)	€.			129.154,38
d)	riduzione di valore dovuta all’assenza della garanzia per vizi del bene venduto*	10,00%			-€ 12.915,44
	Oneri per regolarizzazione unità immobiliare				-€ 16.000,00

Arrotondamento € 100.240,00

** riduzione del 10% a seguito dell’Ordinanza del 10.11.2025 in cui il Giudice indicava ai sensi del 10% ai sensi del D.L. n.83/2015 comportando pertanto una riduzione del prezzo.*

Il valore totale del LOTTO n.3 è pari a 100.240,00 €



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 N.1 DEPOSITI POSTO AL PIANO TERRA CON DOPPIO ACCESSO IN VIA ANDREA CALAMECH

Il deposito posto al piano terra sito in via Andrea Calamech n.4 , in zona centrale, in prossimità dello Svincolo di Messina Bocchetta. Il deposito presenta una superficie complessiva di circa 210 mq ed accessibili da due punti su strada principale, al suo interno è presente un servizio igienico e gli ambienti si trovano sono collegati tra loro.

Valore locativo indicativo medio €/mese 1.800,00.

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

Data la natura e la consistenza degli immobili non è possibile suddividere le unità immobiliari in più ma la vendita dovrà esser eseguita come **LOTTO UNICO**.

Qualora il Giudice ritenesse necessario frazionare le unità immobiliari per agevolare la vendita si potrà effettuare esclusivamente per gli ex sub 4 e 5 poiché l'ex sub 36 è accessibile esclusivamente dal sub 5 o dal sub 41.

Si evidenzia altresì che qualora si volesse frazione l'ex sub 4 dal dall'attuale sub 43 si dovrà eseguire un frazionamento catastale identificando due nuovi subalterni.

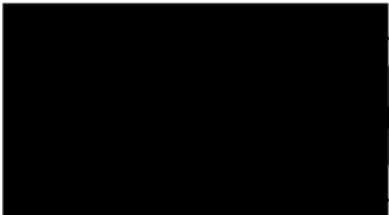
Si precisa inoltre che tale operazione **determina dei costi** aggiunti, **non previsti in questa stima**, dovendo regolarizzare l'ex sub 4 dal punto di vista urbanistico ripristinando il servizio igienico (con relativi impianti ed opere architettoniche) presente all'interno della C.E. del 12-05-1964 (e successive varianti) oltre alla realizzazione di un nuovo impianto elettrico a norma. Infine per rendere l'unità immobiliare indipendente dovranno esser realizzati dei nuovi contratti (per la corrente elettrica e la fornitura idrica) ed installare nuovi contattori con gli Enti.

Vista la richiesta del custode (all'interno della relazione trasmessa in data 18.09.2025) di stimare un eventuale costo per la procedura sopra descritta il sottoscritto valuta un costo di circa **15.000,00€** che per la suddivisione del ex sub 4 all'attuale sub 43 considerando i costi sopradescritti ed eventuali imprevisti.

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

- [REDACTED] proprietà per 1/3;
- [REDACTED]



-  proprietà per 1/3
 proprietà per 1/3

25. Certificato di stato civile

Si è provveduto alla richiesta dell'estratto matrimoniale presso il Comune di Messina la quale ricerca è risultata negativa poiché i intestatari risultano non coniugati e nello stato di famiglia della madre. **(Allegato n.11 - stato di famiglia e certificato di residenza intestatari)**

26. Certificato storico residenza

L'immobile risulta locato da regolare contratto pertanto i soggetti intestatari non vi sono residenti nell'immobile in oggetto di perizia, pertanto il sottoscritto non ha provveduto a reperire i singoli certificati.

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

Si riscontrano cause relative all'immobile in oggetto e si rimanda all'allegato n.5 che costituisce parte integrante di questo documento.

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, ma successivamente è stata sospesa l'attività peritale, fino alla riattivazione dell'attività con termine ultimo concesso è stato fissato 14.05.2025.

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il 14.05.2025 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 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato 02 - Documentazione catastale;
- Allegato 04 –Atto del 05-10-2010;



- Allegato 05 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 10 _Visura aggiornata
- Allegato 11 - stato di famiglia e certificato di residenza intestatari;
- Allegato 12- visura catastale aggiornata;
- Allegato 13 - Documentazione fotografica lotto n.3;
- Allegato 14 - Planimetria catastale;
- Allegato 15 – Contratto locazione;
- Allegato 16 – Regolarità Urbanistica;
- Allegato 17 – Atto compravendita del 04.05.1992;
- Allegato 18 - prot. 5408 -05.02.1968;
- Allegato 19- planimetria catastale aggiornata

