

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Seconda Sezione Civile del Tribunale di
Messina, Dott. Paolo Petrolo. – Procedimento n° 30/2023 R.G. E.

1. Premessa -

Con ordinanza del 18/12/2023, la S.V. nominava me sottoscritto dr. Arch.
Filippo Elio Bonina, con studio in Messina in via Adolfo Celi n°43,
regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della provincia di
Messina al n° 1574, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento
n°30/2023 R.G.E. promosso da ██████████ contro ██████████,
invitandomi ad inviare telematicamente la dichiarazione di accettazione
incarico e giuramento e conferendomi il mandato, che si articola nei
seguenti quesiti:

*2a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione
di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni
e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori
alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le
risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando
immediatamente al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o
inidonei;*

*2b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e
delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande
giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati,
le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta
identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i
terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova,*



in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2c) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

2d) verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2e) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

2f) rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83,



convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

b) relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

c) su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

d) l'attestazione di prestazione energetica ove prevista dalla legge.

Nel rimandare all'**udienza del 19 giugno 2024** ore 9:00, il G.E. ha disposto l'invio a mezzo di posta elettronica certificata, alle parti costituite nel processo ed al custode eventualmente nominato, (o mediante posta ordinaria al debitore, se non costituito), copia della relazione, almeno **trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.** assegnando alle parti un termine



non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per farmi pervenire eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, dovrò presenziare all'udienza, per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta; inoltre dispone il **deposito della relazione** (anche con le osservazioni delle parti), alla scadenza di tale termine e, in caso, almeno dieci giorni prima dell'udienza che è stata rinviata al **6 Novembre 2024**.

2 - Svolgimento operazioni peritali

Con invio a mezzo pec del 27 febbraio 2024 (cfr all. 1) al difensore di parte creditrice Avv. Gianfranco Briguglio e a mezzo raccomandata A/R (cfr all.

1) alla parte debitrice **Sig.ra [REDACTED]**, ho comunicato l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 12 marzo c.a. ore 15:30, presso l'immobile oggetto di causa, sito in via San Riccardo n° 6 pal D – Messina.

In tale data ho avuto accesso ai luoghi ed in presenza delle parti ho proceduto all'ispezione dell'appartamento eseguendo rilievi metrici e fotografici; dopo aver redatto e sottoscritto con i presenti il verbale ho dichiarato chiuse le operazioni peritali; si è reso successivamente necessario eseguire ulteriori accessi per la manutenzione e messa in regola della caldaia, (giusta autorizzazione del Giudice del 27 giugno 2024) per procedere alla redazione dell'APE. (cfr all. 2 verbali di sopralluogo)

3 – Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

2a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando



immediatamente al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei;

2b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dopo aver visionato ed esaminato la documentazione in atti, mi sono recato presso gli uffici preposti per reperire la documentazione mancante, quale: planimetria e visura catastale (presso AdE - Ufficio del Territorio)(cfr all. 3);

Per il titolo di proprietà è stata acquisita copia dell'Atto di Vendita, Notaio Maria Zumbo, rep. n° 64564 del 05/11/1997 quale acquisto della Sig.ra ~~XXXX~~, che copre il periodo ventennale; tuttavia avendo trovato solo menzione degli elaborati grafici si è provveduto ad estrarre anche copia dell'atto precedente - Contratto di Compravendita Notaio Francesco Paderni, rep. 117302 del 28/07/1970. Dalla ricerca eseguita presso l'Archivio dell'Urbanistica del Comune di Messina allego la risposta fornita dall'ente. (cfr all. 4)

2c) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per



l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal confronto tra la documentazione ed il sopralluogo effettuato non si riscontra presenza di difformità e pertanto non è necessario alcun aggiornamento catastale in quanto la planimetria in atti, dal 2021, corrisponde ai luoghi ed ai precedenti elaborati grafici reperiti.

2d) verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2e) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Data la consistenza e la distribuzione dell'immobile non è possibile effettuare una divisione per lotti separati. Quindi l'immobile è pignorato per intero.



2f) *rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo.*

CRITERI DI STIMA

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile si ritiene opportuno fissare i criteri applicati. Al fine di determinare la stima dei beni, con riferimento al loro stato ed al loro valore venale, quindi, al più probabile valore di mercato, si sono utilizzati due diversi procedimenti di stima: -

- a) procedimento di stima sintetico che, attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, porta alla determinazione dei prezzi di compravendita ed al valore (che per comodità sarà di seguito indicato con la sigla **Vur**, valore unitario di riferimento) di un parametro unitario che, nel caso specifico, è il prezzo al metro quadrato che verrà moltiplicato per la superficie convenzionale dell'immobile al fine di addivenire al suo reale valore di mercato (**Vms**); -

- b) procedimento di stima analitico o della capitalizzazione del reddito, che determina il valore di un immobile tramite l'attualizzazione ad un opportuno saggio di riferimento dei redditi che l'immobile è in grado di produrre. Dopo l'individuazione, attraverso la comparazione con immobili simili, del canone di locazione si procede al calcolo del reddito netto



(Rn). Quest'ultimo si determina detraendo dal reddito lordo (canone per dodici mensilità = RL) le spese di manutenzione (Sm 20 – 25 %) che si quantificano nel 22 %. Assumendo un saggio di capitalizzazione pari al 5%, il valore dell'immobile sarà determinato dalla capitalizzazione del reddito netto (Vma). –

Dalla media dei due valori di stima, sintetica e analitica, così ottenuti, si ricava il valore di stima dell'immobile (VM). –

Per la scelta dei valori da adottare si è tenuto conto sia delle indagini dirette di mercato su immobili paragonabili – dati pubblicati sul web da agenzie immobiliari (Immobiliare.it, Caasa.it, Borsino Immobiliare.it) – sia su quelle indirette – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI (ultime valutazioni relative al secondo semestre del 2023). –

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Stima sintetica – non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate compravendite nella zona per il periodo recente da tenere in considerazione. Si è proceduto alla consultazione delle quotazioni OMI, riferite al codice di zona C3, microzona catastale n° 28, che indica valori tra 750,00 € e 1100,00 € al mq (per abitazione di tipo economico in categoria A/3), rapportati all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Va osservato che la “zona C3” accomuna realtà molto diverse tra loro (Annunziata alta, via del Fante, Salita Tremonti, Torrente Trapani alto) e non specifica un valore per le abitazioni di tipo popolare a cui appartiene l'abitazione in oggetto (categoria catastale A/4). Le vendite delle varie Agenzie



immobiliari consultate, rappresentando il mercato reale, indicano un valore di 550,00 € - 750,00 € al mq per immobili simili. In considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, della localizzazione e del mediocre stato di manutenzione si ritiene corretto applicare una riduzione dei valori minimi addivenendo ad un **Valore unitario di riferimento di 450,00 €/mq.**

Stima analitica – per quanto riguarda il canone mensile di locazione si è riscontrato che secondo le indicazioni OMI è pari a 3,00 € - 4,40 €/mq/mese, mentre secondo indagini dirette risulta 3,50 € - 4,00 €/mq/mese. Si ritiene adeguato attribuire il valore mensile di **3,00 €/mq.**

-a) procedimento di stima sintetico

Valore unitario di riferimento €/mq 450,00 x 72,00 mq = 32.400,00 €

-b) procedimento di stima analitico

Mq. 72,00 x 3,00 €/mq x 12 = 2.592,00 € (reddito lordo)

2.592,00 € - 22% = 2.021,76 € (reddito netto)

2.021,76 / 5% = 40.435,20 € (valore di stima)

Dal tra i due valori così ottenuti $\text{€ } (32.400,00 + 40.435,20) / 2 = \text{€ } 36.417,60$ leggasi **€ 36.000,00** per cui il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a **€ 36.000,00.**

Alla relazione dovranno essere allegati:

2f-a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Si allega documentazione fotografica fornita di didascalie relative all'oggetto di stima. (cfr. all 5)



2f-b) relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Per la documentazione reperita presso gli uffici pubblici si è ritrovato quanto di seguito riportato:

Comune di Messina – Dipartimento Edilizia Privata – Urbanistica.

Dall'accesso agli atti presso l'Archivio non essendo presente il fascicolo relativo all'immobile in oggetto, si allega risposta fornita dall'Amministrazione. (cfr. all 4)

Presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio

La planimetria presente in allegato è datata 2021 in quanto non era presente in archivio. (cfr. All. 3)

Presso Archivio Notarile Distrettuale

Atto di Vendita, Notaio Maria Zumbo, rep. n° 64564 del 05/11/1997 quale acquisto della Sig.ra [REDACTED]. (cfr. all. 4)

Atto di Compravendita Notaio Francesco Paderni, rep. 117302 del 28/07/1970, come atto di provenienza del sopracitato atto, per reperire la planimetria originaria di progetto cui fa riferimento il predetto atto. (cfr. all. 4)

Si allegano inoltre i Verbali di sopralluogo contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte. (cfr. all 2)

2f-c) su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata



descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

-Descrizione del bene

L'immobile è ubicato in un'area a destinazione residenziale e in particolare da edifici realizzati nel periodo successivo al 1950; in particolare l'alloggio è censito al N.C.E.U. al Fg. 101 Part. 205 Sub. 1 e fa parte di un condominio composto da tre edifici in linea, a quattro elevazioni f.t. con struttura in c.a. e laterizi e copertura piana, suddivisi in quattro scale, separati da due cortili interni di proprietà esclusiva, con possibilità di parcheggio; realizzati dall'Ente Ina Casa divenuto successivamente Gestione Case per Lavoratori (Ges.Ca.L.). Al condominio si accede dalla Via San Riccardo, sono presenti altri accessi pedonali dalla via San Ubaldo mentre sulle vie San Filippo e Salita Tremonti è presente una recinzione continua che delimita l'area condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di stima è risultata in classe energetica E si trova nella palazzina D (int. 105), a piano rialzato con un'altezza interna di m 3,00, vi si accede da un vano scala, percorrendo i gradini si arriva all'ingresso, non è presente l'ascensore. Confina con muri perimetrali su tre lati (Nord distacco strada su via Sant' Ubaldo, Est e Ovest su cortili condominiali), a Sud con vano scala e con interno 106, superiormente con interno 107, inferiormente con fondazione.

L'appartamento presenta delle finiture tali da ipotizzare una ristrutturazione riferibile agli anni 2000. Si compone di ingresso, cucina, soggiorno / pranzo, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno, tutti i vani sono illuminati ed



aerati naturalmente e affacciano su cortile condominiale e su distacco strada. Non sono presenti balconi.

La pavimentazione interna non risulta uniforme, sia per formato che per tipologia, è continua solo nell'ingresso, nel disimpegno e nella cucina con piastrelle di formato quadrato delle dimensioni da 20 x 20 cm di colore marrone chiaro; la camera matrimoniale ha pavimentazione in ceramica di formato quadrato delle dimensioni da 30 x 30 cm con finitura riproducente venature nei colori grigio e rosa scuro mentre nel soggiorno / pranzo è stata mantenuta la pavimentazione originaria in graniglia di marmo delle dimensioni da 30 x 30 cm nei colori chiari. La cucina ed il bagno presentano pavimento e rivestimento in ceramica di formato rettangolare delle dimensioni 20 x 25 cm per un'altezza di 200 cm nella cucina e di 220 cm nel bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con finitura colore ottone, sono del tipo a vetro singolo, protetti da avvolgibili in materiale plastico, all'esterno sono corredati di grate in ferro su cui sono state sovrapposte delle zanzariere.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato presentano una decorazione di forma ottagonale irregolare con finitura colore noce, la porta della cucina presenta nella parte interna al decoro un vetro smerigliato. Il portoncino d'ingresso non è blindato ma dotato di serratura a più punti di chiusura. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, l'ingresso ed il disimpegno hanno un rivestimento con carta da parati di colore chiaro fino ad un'altezza di circa 220 cm delimitato da una bacchetta in legno, la parte superiore fino al soffitto è tinteggiata. I soffitti del soggiorno / pranzo e della camera



matrimoniale sono decorati con cornici in stucco collocate sulle pareti perimetrali e sul soffitto. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è inutilizzato e la caldaia esistente, collocata all'interno della cucina, viene usata esclusivamente per la produzione di acqua calda sanitaria. In sede di sopralluogo si sono riscontrati segni di degrado e di umidità di risalita in alcune pareti all'ingresso e nel disimpegno, evidenziati dal distacco della carta da parati e da alcune porzioni mancanti del battiscopa. Non si segnalano locali accessori di pertinenza esclusiva dell'immobile ad eccezione di quelli condominiali in quota (terrazza di copertura e posto auto cortile condominiale). La superficie utile dell'appartamento è di 55,30 mq la sua superficie commerciale è di 72,00 mq.

d) l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge.

E' stata da me redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica ed inviata al portale APE Sicilia con codice identificativo n° 20240926-083048-83440 e validità fino al 26/09/2034. L'immobile risulta in "Classe E". (cfr All. 6)

Il Giudice ha disposto, inoltre, l'invio a mezzo di posta elettronica certificata alle parti costituite nel processo ed al custode eventualmente nominato (o mediante posta ordinaria al debitore, se non costituito), copia della propria relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza, per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;



*ha disposto il deposito della relazione, non appena scaduto il termine sopra
indicato e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza
(anche con le eventuali osservazioni delle parti);*

Messina, 30/09/2024

IL C.T.U. Arch Filippo Bonina

