

TRIBUNALE DI BARCELONA P. G.

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n 102/2022

PROMOSSA DA
AAAAA (EX BBB BBB)
e per essa DDD DDD (MANDATARIA)
CONTRO
Sig. III III

G.O. Dott. GIUSEPPE LO PRESTI

NOMINA: Provvedimento del 22-02-2023

GIURAMENTO ed ACCETTAZIONE: in data 01-03-2023

UDIENZA : 25-05-2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ingegnere Giulio PIAZZA

Giulio Piazza



SOMMARIO

| | |
|--|----------------|
| PARTE PRIMA: INTRODUZIONE | pag. 3 |
| MANDATO DEL GIUDICE | pag. 4 |
| PREMESSA | pag. 12 |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA | pag. 14 |
| COMUNICAZIONI INTRODUTTIVE AL GIUDICE | pag. 20 |
| ***** | |
| PARTE SECONDA: STIMA DEGLI IMMOBILI | pag. 21 |
| LOTTO UNICO - ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO | pag. 22 |
| 1. Identificazione dei beni oggetto della vendita | pag. 23 |
| 2. Descrizione sommaria e dettagliata | pag. 25 |
| 3. Stato di possesso | pag. 30 |
| 4. Vincoli o oneri giudici, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente | pag. 30 |
| 5. Vincoli o oneri giudici, che saranno cancellati | pag. 30 |
| 6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica | pag. 33 |
| 7. Esistenza di eventuali opere abusive | pag. 34 |
| 8. Verifica di eventuale esistenza di censo, livello o uso civico | pag. 34 |
| 9. Altre informazioni per l'acquirente | pag. 34 |
| 10. Valutazione complessiva del Lotto 001 | pag. 35 |
| PARTE TERZA: CONCLUSIONI E RIEPILOGO | pag. 43 |
| Conclusioni | pag. 44 |
| Riepilogo | pag. 45 |
| Elenco ALLEGATI | pag. 47 |

PARTE PRIMA:
INTRODUZIONE

MANDATO DEL GIUDICE

<<Il giudice dell'esecuzione (Dott. Giuseppe Lo Presti)

letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva in data 29 dicembre 2022 con la quale il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. cod. proc. civ.;

vista la documentazione ex art. 567, comma 2, cod. proc. civ. in atti;

considerato che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per l'audizione delle parti;

che a norma degli artt. 568 e 569 cod. proc. civ. e dell'art. 173-*bis* disp. att. cod. proc. civ. deve nominarsi l'esperto per la stima degli immobili staggiti e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta;

P.Q.M.

nomina esperto nel presente procedimento **l'Ing. Giulio Piazza (Barcellona P.G. - Via Torrente Idria 121)**, disponendo che lo stesso presti giuramento mediante dichiarazione sottoscritta digitalmente, da depositare nel fascicolo del processo esecutivo entro 10 giorni;

autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura necessari per lo svolgimento dell'incarico e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (Comune, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Ufficio del Territorio) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), ivi compresi quelli relativi a rapporti di locazione;

assegna all'esperto il seguente mandato:

a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle

iscrizioni e trascrizioni relative al compendio 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; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

- b) **identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; 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; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);

c) **dica** se alcuno degli immobili pignorati sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (art. 1, comma 376, legge 30 dicembre 2020, n. 178);

d) **accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

e) **indichi**: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acqui-

sirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (cfr. art. 173-bis, comma 1, n. 9, disp. att. cod. proc. civ.);

f) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);

g) **predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o i vincoli connessi con il suo carattere storico–artistico (art. 173-bis, comma 1, n. 4, disp. att. cod. proc. civ.), nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente (art. 173-bis, comma 1, n. 5, disp. att. cod. proc. civ.);

h) **accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);

i) **specifichi** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);

dispone che l'esperto:

a) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

b) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizza-

zione 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;

- c) **dica**, se gli immobili sono pignorati 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, 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- d) **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 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le corre-

zioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 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; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al

decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria; >>

PREMESSA

Con il decreto di fissazione di udienza (EX ART. 569 C.P.C.) del 22-02-2023, riportato nel paragrafo precedente, il sottoscritto Ing. Giulio Piazza, con studio professionale in BBB PPP GGG (XX) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. XXXX, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dall'Il.mo Signor G.O. Dott. Giuseppe LO PRESTI nella "Procedura Esecutiva Immobiliare - POST LEGGE 80 n. 102/2022 R.G.Es. promossa da AAA AAA (EX BBB BBB) e per essa DDD DDD (MANDATARIA) CONTRO il Sig. IIII IIII (Allegato A).

L'Il.mo Giudice, nel decreto sopraindicato, fissava la causa all'udienza del 25-05-2023 per l'audizione del debitore e dei creditori (art. 569 cod. proc. civ.), anche non ancora intervenuti, oltre che per la nomina del custode ai sensi dell'art. 559, comma 4, cod. proc. civ., salvo non si già stato nominato in precedenza; a.

Il sottoscritto ha formulato accettazione di incarico e giuramento telematicamente, a mezzo PEC, in data **01-03-2023** (Allegato A).

Visti i tempi ravvicinati, tra la nomina del CTU e la consegna della bozza di consulenza alle parti, le lavorazioni relative alla ricerca dei documenti amministrativi necessarie sono state svolte celermente, con varie richieste inviate a mezzo PEC, a partire dal 01 marzo 2023; il rilascio dei documenti richiesti dal medesimo CTU è avvenuto compatibilmente con i tempi tecnici degli uffici preposti.

In riferimento al mandato del Giudice, una volta conosciuto lo stato dei luoghi e ed aver ricostruito la pratica edilizia lo Scrivente, in data **10/03/2023** ha inviato all'esecutato una raccomandata 1 con prova di consegna all'esecutato per comunicare la data del primo sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali fissate per giorno

23 marzo 2023, e contestualmente ha inviata una PEC all'avv. Nunzio Sinagra (difensore della parte creditrice, indicando l'inizio delle operazioni peritali.

In data 26/04/2023 la bozza della relazione veniva inviata ai legali delle parti, a mezzo PEC e a mezzo raccomandata.

Infine in data 12 maggio 2023, trascorsi i 15 giorni indicati alle parti (per eventuali osservazioni, quest'ultime non pervenute) la relazione di stima veniva inviata e consegnata al Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA ACCERTAMENTI

Dopo aver consultato ed esaminato i fascicoli di causa, tramite il portale pst.giustizia.it, tra il 22 febbraio e l'1 marzo 2023, il sottoscritto ha effettuato le prime ricerche catastali proprio in data **01/03/2023**, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali), in modo da avere una copia cartacea degli estratti di mappa, delle visure storiche ed attuali delle planimetrie catastali, al fine di avere una conoscenza chiara e più completa possibile DELL'IMMOBILE pignorato (**allegato D**).

In riferimento al mandato del Giudice, il sottoscritto CTU in data 10/03/2023 come già indicato nel paragrafo precedente, ha inviato una comunicazione a mezzo raccomandata (con ricevuta di ritorno) all'esecutato, il sig. III III, per comunicare la data e l'orario di inizio delle operazioni peritali, fissate per il 23/03/2023 alle ore 16:00 presso i luoghi della esecuzione (**allegato B**), siti in via SSS SSSS n. 000). Mentre all'avv. NNN SSS, difensore della parte procedente, si è provveduto ad inviare una PEC circa la data e l'orario di inizio delle operazioni peritali (**allegato B**).

➤ **Verbale di Primo Sopralluogo**

<<L'anno 2023 il mese di marzo il giorno 23 alle ore 16:30 previo avviso alle parti a mezzo PEC e raccomandata, il sottoscritto ingegnere Giulio Piazza nominato CTU nella procedura esecutiva immobiliare n. 102/2022R.G. R.G.Es. promossa da AAA AAA e per essa DDD DDD (MANDATARIA) contro il Sig. IIII IIII, procedura del Tribunale di Barcellona P.G. (ME), si è recato sui luoghi interessati, siti in Barcellona P.G. in via SSS SSSS n. 000, dando inizio alle operazioni peritali. Sui luoghi si è avuta la presenza del signor [REDACTED] quale proprietario dell'immobile in oggetto il quale ha dato libero accesso al manufatto. Nessun altro è presente. Il CTU ha proseguito dunque il rilievo metrico e fotografico dell'immobile

e preso appunti in fogli separati. Alle ore 17:20 viene chiuso il presente verbale e anche le operazioni peritali, riservandosi il CTU di riaprirle nel caso in cui lo ritenesse necessario. Letto confermato e sottoscritto dai presenti>>(allegato B).

ALTRI ACCERTAMENTI

- Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizi Catastali ex catasto (vedasi Allegati D).

Il sottoscritto C.T.U. ha estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali (ex catasto) la documentazione catastale relativa agli immobili facenti parte del Contenzioso Civile n° 102/2022 R.G., acquisendo la seguente documentazione:

- Visure storiche per l'immobile identificato al foglio 00 part. 000 sub 00 (Visura catastale numero TTTT – MESSINA)
- Estratto di Mappa catastale l'immobile identificato al foglio 00 part. 000 sub 00;
- Planimetria catastale relativamente all'immobile identificato in catasto per il foglio 00 part. 000 sub 00

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di MESSINA Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 00-00-0000 (vedasi Allegati F):

Il sottoscritto C.T.U. ha realizzato nel portale dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di MESSINA, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, una Ispezione Ipotecaria telematica n. TTTT del 00/00/0000 ed acquisendo la seguente documentazione:

1. TRASCRIZIONE del 00/00/0000 - Registro Particolare 00000 Registro Generale 00000

Pubblico ufficiale COMMISSARIO STRAORDINARIO Repertorio 0000/0000
del 00/00/0000 - ATTO AMMINISTRATIVO – CCC CCC

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 00/00/0000 - - Registro Particolare 0000 Registro Generale
20733

Pubblico ufficiale GGG GGG Repertorio 00000 del 00/00/0000 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 0000 del 00/00/0000 -

3. ISCRIZIONE del 00/00/0000 - - Registro Particolare 0000 Registro Generale
0000

Pubblico ufficiale MMM MMM MMM MMMM Repertorio 00000/0000 del
00/00/0000 -

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL
D.P.R. 602/73 - Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 00/00/0000 - - Registro Particolare 0000 Registro Generale
00000

Pubblico ufficiale MMM MMM MMM MMMM Repertorio 00000/0000 del
00/00/0000 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 00/00/0000 - - Registro Particolare 0000 Registro Gen.
0000

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Re-
pertorio 000 del 00/00/0000 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI. - Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 00/00/0000 - - Registro Particolare 0000 Registro Gen. 00000

Pubblico ufficiale GGG GGG Repertorio 00000 del 00/00/0000 -

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 000 del 0000

7. TRASCRIZIONE del 00/00/0000 - - Registro Particolare 00000 Registro Generale 00000

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 0000 del 00/00/0000 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI. - Nota disponibile in formato elettronico

Alcuni degli atti rintracciati saranno descritti in maniera estesa al punto 5 degli accertamenti del Mandato.

Documenti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (vedasi Allegato E)

Lo scrivente ha inviato a mezzo PEC una richiesta di accesso atti, in data 00/00/0000 e protocollata in posta in entrata in data 00/00/0000 prot. 00000 (**all. E**) allo scopo di visionare le pratiche relative all'immobile oggetto di causa agli Atti d'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata e Sanatoria; si è recato successivamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, in data 00/00/0000 ed ha estratto copia dei documenti esistenti, riportati a seguire:

- **Fabbricato sito a Barcellona P.G.** ubicato alla via SSS SSS n. 000, in catasto foglio 00 part. 000 sub 0:

- Licenza edilizia n. 000 del 000000, a nome di OOOOOO per il “progetto di fabbricato per abitazione civile a doppia elevazione in via SSS SSS”;
- Parere positivo (approvabile) della Commissione Comunale di Edilizia del 000000, per il “progetto di sopraelevazione di fabbricato sulla via SSS SSS” a nome di OOOOOO – iter concessorio non concluso;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 000000 del 000000, per il “progetto in sanatoria relativo al piano secondo (3 elev.f.t.) e piano cantinato retrostante in un fabbricato sito in via SSS SSS n. 528-530 del Comune di Barcellona P.G.”, a nome OOOOOO e III III;
- Progetto – Disegni per la C.E. in sanatoria n. 000000 del 000000;
- Relazione tecnica per la C.E. in sanatoria n. 000000 del 000000
- Varie Autocertificazioni per la C.E. in sanatoria n. 000000 del 000000;
- Copia Certificato di Idoneità Sismica, prot. 000000 del 000000, depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Messina in data 000000, relativo all’intero “fabbricato a 3 elevazioni fuori terra e piano cantinato retrostante, sito in via SSS SSS n. 000 del Comune di Barcellona P.G.”, a nome III III.

(vedasi **allegato E: documentazione Amministrativa**)

COMUNICAZIONI INTRODUTTIVE AL GIUDICE

In ossequio al Decreto di fissazione di udienza del 22-02-2023, riportato nel paragrafo precedente, il sottoscritto **Ing. Giulio Piazza**, scritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3617,

- in riferimento al punto 2d) del mandato del G.O. **Dott. Giuseppe LO PRESTI**:

ha redatto **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>>*

così come la **determinazione del valore**, è stata redatta: *<<con i criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., indicando il criterio di stima e con un'analitica descrizione delle ricerche effettuate>>*e, previo accesso agli immobili.

In riferimento **al punto 2b)** del mandato del Signor G.O.:

<<verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione ...>>,

Il sottoscritto CTU può affermare che trattandosi di solo **BENE PIGNORATO**, autonomo posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con vano scala comune, è ragionevole considerarli come un **unico Lotto di vendita (Lotto 001)**, e come tale sarà determinato il suo valore di mercato al lordo, ed il valore a base d'asta.

PARTE SECONDA:
STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 001 - UNICO
ACCERTAMENTI E RISPOSTE
AL MANDATO

LOTTO 001 UNICO (immobile a piano SECONDO)

sito in Barcellona Pozzo di Gotto, Via SSS SSS n. 000 (ex (000)

nel catasto fabbricati al foglio 000, part. 000 sub 000,

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDI-

TA (quesito 1B assegnato dal Giudice)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'unità immobiliare sita al Piano Secondo, destinato a Civile Abitazione sito in Barcellona P.G., in via SSS SSS n.c. 000 (ex 000), di superficie complessiva reale pari a 98,55 mq (compreso i balconi) e di sup. catastale pari a 87,00 mq. per numero 4,5 vani, che fa parte di un immobile a tre piani fuori terra e piano cantinato retrostante, oltre sottotetto.

L'Immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Barcellona P.G., al foglio 000, part. 000, sub 000, cat. A/2, rendita 000,00 €, intestato correttamente a III III, nata a Barcellona P.G., il 000000, codice fiscale *zzz zzz zzzzz zzzzz* per la quota di 1000/1000, che corrisponde esattamente alla visura storica giacente presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle entrate, di Messina (Allegato D).

I confini sono così identificati: a Sud accesso da strada pubblica (via SSS SSS); a nord, da terreno di altra ditta, ad Est e a Ovest con fabbricato di altra ditta.

L'attuale proprietario dell'unità immobiliare sopra descritta, risulta essere il sig. III III, come da titolo di proprietà, estratto dalla pratica edilizia giacente negli archivi dell'ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Barcellona P.G.: **contratto di vendita del 00/00/0000 n. 00000 del Repertorio** stipulato presso il notaio dott. AAA CCC in Barcellona P.G. e registrato in data **00/00/0000** al n. 0000 (Allegato F).

CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria dell'unità immobiliare sita al piano secondo, di un edificio a tra elevazioni fuori terra e piano cantinato retrostante oltre sottotetto, è conforme agli atti presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle entrate, di Messina.

Verifica del quesito 1a) e 2A.

La documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. è completa; l'identificazione catastale è corrispondente a quelle rintracciata nelle visure storiche agli atti (Allegato D).

2.- DESCRIZIONE SOMMARIA

(quesito 1b del mandato del Giudice)

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed è posizionato all'interno di una area densamente urbanizzata, sulla sss sss principale che, nel fine ottocento inizi del novecento, da Messina portava fino a Palermo, poco distante dal centro del comune di Barcellona P.G. (*Viste satellitari by Google Maps - all.C, foto n.1*).

Si accede all'immobile direttamente dalla strada pubblica denominata via SSS SSS orientata lungo l'asse Est-Ovest.

Caratteristiche zona: periferica a alta densità edilizia, a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: **Zona xx** (definita dall'art. 111 delle norme tecniche di attuazione "zone del centro storico urbano"). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (vedasi *all. E*).

Servizi offerti dalla zona: Chiese, Conventi, Campetti di calcio, Ufficio postale, Distaccamento Polizia di Stato, Bar.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus. L'immobile è situato a circa 3 Km dal centro di Barcellona P.G., a circa 0.90 Km dallo VVV VVV di Barcellona P.G., a 0,8 Km (800 metri) dal centro commerciale "NNN" e dalla "LLL", entrambi vicinissimi allo VVV VVV di Barcellona P.G., ed infine a 1,1 km dalla FFF FFF.

Lo scrivente ha preso visione dei documenti amministrativi relativi all'intero fabbricato ed all'immobile pignorato.

Dalla visione degli atti sopraindicati il CTU, attesta il manufatto è sito nella zona XX del PRG vigente; e che a parte le prescrizioni della zona cui appartiene, e quelle indi-

cate dalle “**Norme tecniche di attuazione per il RRR RRR RRR**” (Interventi di recupero in zona XX - CCC – D.R.U. n.0/02000, non è oggetto di ulteriori a vincoli urbanistici, zone di rispetto, e/o prescrizioni di alcun tipo.

2.B - DESCRIZIONE DETTAGLIATA dell'IMMOBILE

L'immobile in oggetto ha una forma rettangolare e si sviluppa per tutta a profondità del lotto ove insiste. Essendo l'immobile a piano secondo, all'interno di un lotto intercluso, è confinato da 2 lati su quattro.

L'intero fabbricato è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. con travi e pilastri oltre ad orizzontamenti formati da solai in laterocemento. Le misure dell'immobile sono di 6,80 m per la larghezza (prospetto principale) e 15,50 m per la profondità; l'altezza utile interna è pari a 3,10 m.

Il vano scala centrale (rispetto alla profondità) e laterale rispetto al prospetto, è costituito da due rampe (vedasi **All. G: disegno planimetrico**).

L'unità immobiliare attualmente è composta da 4 vani principali, un bagno, un ampio ingresso-disimpegno; i balconi sono presenti sul prospetto, sul retro prospetto e sul pozzo luce interno, lato retro-prospetto; tutte le finiture sono di media fattura e possono definirsi in buono stato di conservazione; la dotazione impiantistica è completa giacché è presente l'impianto elettrico, idrico, telefonico, internet, citofonico; gli infissi esterni sono in alluminio le porte interne in legno tamburato.

La distribuzione interna dell'immobile corrisponde a quella autorizzata dal comune e a quella catastale.

Vedasi in merito gli **allegati: C (foto), D (elaborato planimetrico catastale), E (piantina di cui alla C. E. in sanatoria n. 000000000 del 00/00/0000,).**

Caratteristiche descrittive del manufatto edilizio

| Caratteristiche descrittive | Condizioni attuali |
|--|--|
| <u>Strutture verticali (struttura):</u> costituito da una struttura di cemento armato; | <i>Medio-buone non si ravvisano crepe ad altre fessurazioni.</i> |
| <u>Solai (struttura):</u> solai misti in cemento armato e laterizi con nervature parallele; | <i>Medio-buone, non si ravvisano crepe ad altre fessurazioni, tranne che piccole fessurazioni nella parete di forati, sul balcone di retro-prospetto.</i> |
| <u>Infissi esterni:</u> L'accesso all'immobile, al piano secondo, avviene tramite un portoncino in legno massello mentre l'accesso all'intero fabbricato dal n.c. 000, al piano terra, avviene tramite un portoncino in ferro e vetro (<u>vedasi foto dell'allegato C</u>). Gli infissi sul balcone di prospetto e sul pozzo luce di retro-prospetto sono in alluminio | <i>Le finestre sono in condizioni discrete, da sottoporre sono ad una ordinaria manutenzione. I vari portoni sono anch'essi in condizioni discrete.</i> |
| <u>Infissi interni:</u> le porte di accesso esistenti sono in tamburato di legno senza vetri. | <i>Discrete, da sottoporre a pulizia, e ad manutenzione ordinaria</i> |
| <u>Pavimentazione interna:</u> è del tipo in ceramica (gres) di colore sia chiaro sia scuro, | <i>Medio-buona.</i> |
| <u>Impianto elettrico:</u> tipologia sottotraccia risalente a fine anni novanta, munito di quadro salvavita. | <i>FUNZIONANTE,</i> |
| <u>Impianto idrico:</u> tipologia sottotraccia, risalente a fine anni novanta. | <i>FUNZIONANTE, a norma</i> |
| <u>Impianto fognario:</u> tipologia sottotraccia: <i>gli scarichi confluiscano nella rete fognaria cittadina</i> | <i>FUNZIONANTE, a norma</i> |

| | |
|---|----------------------------|
| <p><u>Impianto di riscaldamento:</u> <i>inesistente</i></p> <p>Esiste un piccolo vano (alloggiamento) in alluminio, sulla parete di retro-prospetto, per la caldaia, ma alla data del sopralluogo tale caldaia non risultava installata.</p> <p>L'acqua sanitaria calda viene prodotta attraverso uno scaldino situato nel Bagno (vedasi documentazione fotografica)</p> | <p><i>ASSENTE</i></p> |
| <p><u>W.C.:</u> Pareti rivestite fino a h=2,00 metri con mattonelle di ceramica di colore chiaro.</p> <p><u>Sanitari:</u> tazza, bidet, lavavo e vasca in ceramica di colore bianco.</p> | <p><i>FUNZIONANTE,</i></p> |

Altre notizie:

L'immobile è ben illuminato ed arieggiato.

Durate i sopralluoghi si sono riscontrate, che: alcune pareti e travi del pozzo luce, presentavano (alla data del sopralluogo) distacco di intonaco e rigonfiamenti, causati dagli eventi meteorologici che colpiscono tali pareti e tali travi; il muretto di gelosia, sul balcone di retro-prospetto, presenta delle lesioni e, anch'esso, distacco di intonaco, rigonfiamenti, causati verosimilmente dalle piogge che colpiscono tale parete **vedasi allegato C: foto esterne, n.ri 2-9**; piccole problematiche risolvibili con una manutenzione ordinaria.

Per le condizioni attuali dell'immobile, nel suo complesso, si rimanda alle foto interne, **all. C: foto interne, n.ri 10-19.**

Consistenza

Il Criterio di misurazione è quello della consistenza reale, cioè della Superficie Esterna Lorda (SEL) - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Mentre il Criterio di calcolo consistenza commerciale è quello indicato dal *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| Destinazione | Superficie catastale | Superficie lorda reale | Coefficiente (DPR 138 del 1998) | Sup. Commerciale | Condizioni |
|---------------------|---|------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|
| Civ. Abitaz. | 87,00 mq | 84,26 mq | 1,00 | 84,25 mq | Mediocri |
| Balconi | ----- | 14,20 mq | 0,30 | 4,26 mq | Mediocri |
| | Sup. commerciale ai fini della Stima | | | 88,51 mq | |

L'unità immobiliare appartiene, secondo le disposizioni del sopraindicato DPR, alla **categoria R/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui**, Allegato B del *D.P.R. n.138*), Allegato B, del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*).

3. STATO DI POSSESSO

(quesito 1c del mandato del Giudice)

L'**attuale proprietario** dell'unità immobiliare sopra descritta, risulta essere il sig. III III , come da **contratto di vendita del 00/00/0000 n. 00000 del Repertorio** stipulato presso il notaio dott. AAA CCC in Barcellona P.G. e registrato in data 00/00/0000 al n. 0000 (***Allegato F***) .

L'immobile risulta OCCUPATO dal sig. III III

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE,

ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

(Primo COMMA, Punto 4, art. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132)

4.1 - *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

4.2 - *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.3 - *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente a cura e spese della procedura.

(quesito 1d ed 1e del mandato)

5.2.1. Iscrizioni:

A) ISCRIZIONE del 00/00/0000 - Registro Particolare 2027 Registro Generale

20733 nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, stipulata presso il notaio GGG GGG Repertorio 00000 del 00/00/0000, a favore di BBB BBB con sede in PPPP, contro: III III, nato il 00/00/0000 a Barcellona.

B) Annotazione a ISCRIZIONE del 00/00/0000 - Registro Particolare 0000 Registro Generale 00000, nascente da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, stipulata presso il notaio GGG GGG Repertorio 00000 del 00/00/0000, a favore di BBB BBB con sede in PPPP, contro: III III, nato il 00/00/0000 a Barcellona.

C) ISCRIZIONE del 00/00/0000 - Registro Particolare 0000 Registro Generale 0000, nascente da RISCOSSIONE TRIBUTI, derivante da IPOTECA LEGALE a sensi dell'art. 77 del DPR 602/73. Pubblico ufficiale MMM MMM Repertorio 00000/0000 del 00/00/0000. Ulteriori informazioni: Richiesta di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo piu' accessori.

D) ISCRIZIONE del 00/00/0000 - Registro Particolare 0000 Registro Generale 00000 nascente IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE Pubblico ufficiale MMM MMM Repertorio 00000/0000 del 00/00/0000. Ulteriori informazioni: Richiesta di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

5.2.1. Trascrizioni:

E) TRASCRIZIONE del 00/00/0000 - Registro Particolare 0000 Registro Generale 0000 nascente da ATTO GIUDIZIARIO (VERBALE DI PIGNORAMENTO)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio
000 del 00/00/0000.

F) TRASCRIZIONE del 00/00/0000 - Registro Particolare 00000 Registro Genera-
le 00000 nascente da ATTO ESECUTIVO (VERBALE DI PIGNORAMENTO)

Pubblico ufficiale uff. giud. TRIBUNALE DI BARCERLLONA POZZO DI GOT-
TO Repertorio 0000 del 00/00/0000.

6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Conformità urbanistico-edilizia: **REGOLARE CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

In seguito alle ricerche effettuate presso il IV SETTORE (urbanistica – edilizia privata -Alloggi popolari - attività produttive) del comune di Barcellona P.G., lo scrivente può affermare che trattasi di un immobile a piano SECONDO, facente parte di un FABBRICATO completato negli anni 80, del secolo scorso, dunque con oltre quarant'anni di vita.

Il fabbricato originario, è stato realizzato in seguito al rilascio della Licenza edilizia n. 000 del 00/00/0000, per le prime due elevazioni fuori terra e della successiva C.E. in sanatoria n. 0000 del 00/00/0000, per la terza elevazione, oggetto di ESECUZIONE IMMOBILIARE, entrambe a nome di OOO OOO (allegato E).

Il fabbricato non è munito di autorizzazione di Abitabilità

Dal punto di vista STATICO-SISMICO il manufatto edilizio munito di Certificato di idoneità Sismica (allegata C.E. in sanatoria n. 0000 del 00/00/0000) di cui al prot. 00000 del 00/00/0000, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina in data 00/00/0000, relativo all'intero “fabbricato a 3 elevazioni fuori terra e piano cantinato retrostante, sito in via SSS SSS n. 000 del Comune di Barcellona P.G.”, a nome di III III.

6.2. - CONFORMITÀ EDILIZIA: Il fabbricato è conforme alla C.E. in sanatoria n. 0000 del 00/00/0000.

6.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

6.4 - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

Il cespite oggetto di pignoramento, non è munito di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE della quale **necessita avendo destinazione CIVILE ABITAZIONE.**

La redazione dell'**Attestato di Prestazione energetica (APE)** *si applica, infatti, solo agli edifici nuovi esistenti e di qualunque destinazione d'uso: Residenziali, Commerciali, Scuole, Ospedali, Attività produttive, etc.,*

L'APE viene redatta dal sottoscritto CTU, ed è stata deposita in data 00/00/0000 e viene allegata alla presente relazione di Consulenza come richiesta dal Giudice nel suo mandato (**Allegato I**).

7. ESISTENZA EVENTUALI OPERE ABUSIVE.

Non sono state riscontrate opere abusive.

8. VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI o MENO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dai titoli abitativi controllati e dalle visure effettuate e dai documenti giacenti nel fascicolo, relativamente al fabbricato nella sua interezza, il medesimo non è gravato da censo, livello o uso civico

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia, non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, € **0,00**

Spese tecniche per il deposito della Segnalazione certificata

per l'agibilità (S.C.A.) successivamente la vendita € **1.000,00**

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: € **0,00**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

(quesito 2F del mandato del Giudice)

10.1. Criterio di stima

Metodo del mercato (**market approach**) - Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Il parametro di comparazione usato in zona è il metro quadrato di superficie sia per il fabbricato che per il terreno.

Per la valutazione del giusto prezzo si è effettuata un'attenta analisi sugli immobili in oggetto e sul loro attuale stato di conservazione.

La disponibilità di recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (sintetica mono-parametro) ovvero al valore €/mq di superficie lorda dei fabbricati.

Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo agli immobili presi in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie lorda) la stima del più probabile valore di mercato si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e stato di conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità immobiliare, ecc.);

- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie lorda rilevata;
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dell'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici ecc.)

10.2. Fonti di informazione

Agenzia della Entrate, Direzione Provinciale di Messina, Ufficio Provinciale - Territorio (Servizi Catastali), Area Gestione Territorio del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, Agenzia delle Entrate: Osservatorio Immobiliare ed Agenzie Immobiliari.

In particolare l'unità immobiliare in questione appartiene, secondo le disposizioni del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*, alla **categoria R/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui**, Allegato B del *D.P.R. n.138*), Allegato B, del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*). con destinazione civile abitazione ubicato a piano secondo con scala comune (vedasi **Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, allegato 2, pagina 37).

Sempre nel già menzionato documento dell'Osservatorio immobiliare, viene indicato che:

- balconi, terrazzi e similari vengono computate nella misura del 30%, qualora le pertinenze siano comunicanti con vani principali (vedasi **Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, allegato 2, pagina 37).

10.3. Valutazione del lotto

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutto il territorio comunale di Barcellona P.G., negli ultimi anni, le compravendite di immobili esistenti a destinazione civile abitazione sono ulteriormente e bruscamente ridotte (rispetto alla contrazione iniziata nel 2008). Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa, e dalla pandemia da covid-19, che hanno comportato un'ulteriore crisi di liquidità, di accesso al credito/mutui fondiari, incertezza sulla validità delle forme di investimento (anche di natura immobiliare), recessione dei settori produttivi e terziari ecc.

La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei valori (riferiti al parametro €/mq) dei locali destinati a magazzino offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/comparabili a quello oggetto di causa:

- ♦ Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB;
- ♦ Agenzie immobiliari attive nella città di Barcellona Pozzo di Gotto
- ♦ Valori minimi, riferiti ai magazzini, estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato disponibile)
- ♦ Tecnici e legali liberi professionisti.

Il criterio di stima, utilizzato come detto, è quello comparativo, effettuato attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile, confrontati con i valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate e con i Valori medi unita-

ri reperiti presso le locali agenzie immobiliari. Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, uffici, esercizi commerciali, magazzini) è la superficie lorda dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/mq.

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, pertanto le caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico/sociale ed ambientale) sono comuni a tutti e non determinano quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico scelto per la stima.

Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto, si osserva che non è possibile individuare elementi del raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche (coefficienti di differenziazione in percentuale) della stima del bene oggetto di stima rispetto alle caratteristiche intrinseche di altri immobili presi a confronto, in quanto per questi ultimi non si è potuto effettuare una oggettiva osservazione/analisi in quanto i valori del parametro (€/mq di superficie lorda) rilevati dalle inserzioni di vendita sono risultati abbastanza disomogenei. In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci del bene in oggetto che si discostano dalle caratteristiche ordinarie di abitazioni simili presi a confronto e che avrebbero potuto influenzare, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili.

Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- *Qualità del fabbricato: civile in stato di manutenzione medio;*
- *ubicazione dell'immobile: piano secondo con una buona illuminazione;*

Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- *Zona di ubicazione (Zona XX TTT TTT posto in periferia del Comune di Barcellona P.G.);*
- *Epoca di costruzione del fabbricato (anni 00-00);*
- *la mancanza del certificato di Abitabilità*

Questi ultimi tre fattori intrinseci influenzeranno in negativo il Valore stimato del bene.

Le indagini sono state condotte dal sottoscritto perito, con dei controlli del valore di mercato indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (*allegato H*), che variano per:

- locali a destinazione civile abitazione, in stato conservativo normale, tra la cifra di 600 euro e 890 euro (prezzo banche date Osservatorio quotazioni Immobiliare, secondo semestre anno 2022),

Dalle ricerche effettuate sul portale dell'Agenzia delle entrate, nel triennio 2019-2021, tale quotazione, per il comune di Barcellona Pozzo di Gotto, per la Fascia/zona denominata 00, sssssss ha subito un lieve deprezzamento (nell'ordine di 30-50 euro al metro quadrato).

Nelle Agenzie immobiliari di Barcellona P.G. sono state rintracciate numerose schede, dopo un accurato controllo incrociato delle loro caratteristiche (più simili possibili all'immobile pignorato) si sono prese in considerazione **3 schede** (*vedasi all. H*), simili all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare presenti nello stesso

comune. Dalle analisi di tali schede si può pervenire ad un valore di vendita, medio ponderato, pari a euro **690,00 al metro quadrato**.

Alla luce di quanto esposto, prendendo in considerazione quanto riferito: dagli Agenti immobiliari intervistati; dai tecnici operanti nel comune di Barcellona P.G.; e quanto rintracciato nelle varie ricerche effettuate: sul portale web Astalegale.net SpA (per un immobile simili), sulle schede di quotazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (che forniscono un **valore medio di vendita pari a 720,00 euro al mq**), ed in ultimo valutando i fattori intrinseci negativi, cioè le condizioni attuali in cui trovasi l'immobile (realizzato oltre 30 anni fa e da sottoporre ad manutenzione ordinaria ai balconi ed al piano cantinato), **per la stima del cespite**, il sottoscritto CTU ritiene, ponderatamente, di assegnare alla data odierna un **valore medio unitario di mercato di 700,00 €/mq**, che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti con caratteristiche simili quelli sopra indicati.

| Destinazione | Consistenza Superficie lorda | Indice riduttivo | Superficie Commerciale | Condizioni |
|---|------------------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| Civ. Abitaz. | 84,26 mq | 1,00 | 84,26 mq | Mediocri |
| Balconi | 14,20 mq- | 0,30 | 4,26 mq | Mediocri |
| Sup. commerciale ai fini della Stima | | | 88,51 mq | |

In sede di valutazione il sottoscritto CTU, terrà conto della superficie commerciale dell'immobile per civile abitazione sommato alla quota del vano cantina.

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari dunque a 90,64 mq; per tale superficie si ha: **mq. 88,51 x € 700,00 = € 61.957** (Sessantaunomila novecentocinquantesette/00 euro),

che è il VALORE LORDO dell'intero immobile.

10.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

10.4.1 - Riduzione del valore minimo 5,00 %,

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e
per l'immediatezza della vendita giudiziaria = € 3.097,85

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche per il deposito della Segnalazione certificata

per l'agibilità (S.C.A.) di cui al **paragrafo 6.2 ed al paragrafo 9,**

a carico dell'acquirente **€ 1.000,00**

Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (10.4.1), e delle Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia (paragrafo 9), e delle spese per il deposito della Segnalazione certificata per l'agibilità (S.C.A.) a carico dell'acquirente (paragrafo 6.2 e paragrafo 9) sarà pari a:

€ 61.957,00 - € 3.097,85- € 1.000,00 = € 57.859,15

10.4.2 – Altre riduzioni, sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile.

A questo punto si **calcolano le riduzioni del valore** sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile, alla data odierna. Tale **Riduzione** viene considerata dall'Esperto pari al **5%** (per Spese opere di **manutenzioni ordinarie** necessarie per le infiltrazioni di acque meteoriche sulla facciata posteriore (pozzo luce).

Valore finale al netto della riduzione sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile, alla data odierna **€ 57.859,15**– euro 2.892,96 =

€ 54.966,19

**10.5. VALORE GIUDIZIARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'
IMMOBILE**

- a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, che risalgono al 1999, in condizioni medio-buone, con piccole manutenzioni ordinarie € € **61.957,00**
- b) valore al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, etc. (5,00%) = € **58.859,15**
- c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, delle Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia e della riduzione sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile, alla data odierna (5%) € **54.966,19** arrotondato a € **54.970,00**

VALORE GIUDIZIARIO

DELLA PIENA PROPRIETA DELL' IMMOBILE:

54.970,00 euro (Cinquantaquattromilanovecentosettanta/00 euro)

PARTE TERZA:
CONCLUSIONI E RIEPILOGO

CONCLUSIONI

In riferimento al mandato affidatomi dalla S.V. espletate le indagini del caso, valutati gli atti in possesso. ai fini di una migliore lettura e comprensione degli atti facenti parte della relazione, nonché per una chiara identificazione dei beni oggetto di esecuzione, in vista della loro futura vendibilità, facendo proprie le indicazioni del mandato originario, **al punto 2d)** <<verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione ...>>

il sottoscritto CTU può affermare che essendo un unico **BENE PIGNORATO** è dunque ragionevole considerarlo come un UNICO **di vendita (Lotto 001)**.

RIEPILOGO

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito sottopone alla S.V.Ill.ma la seguente descrizione finale:

LOTTO 001- UNICO

A - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'unità immobiliare sita al Piano Secondo, destinato a Civile Abitazione sito in Barcellona P.G., in via SSS SSS n.c. 000 (ex 000), di superficie complessiva reale pari a 98,55 mq (compreso i balconi) e di sup. catastale pari a 87,00 mq., per numero 4,5 vani, che fa parte di un immobile a tre piani fuori terra e piano cantinato retrostante

L'Immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Barcellona P.G., al foglio 00, part. 000, sub 000 cat. A/2, rendita 000,00 €, intestato correttamente a III III, nata a Barcellona P.G., il 00/00/0000, codice fiscale ZZZ ZZZ ZZZZZ ZZZZZ per la quota di 1000/1000, che corrisponde esattamente alla visura storica giacente presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle entrate, di Messina.

L'attuale proprietario dell'unità immobiliare sopra descritta, risulta essere il sig. III III, come da titolo di proprietà, estratto dalla pratica edilizia giacente negli archivi dell'ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Barcellona P.G.: **contratto di vendita del 00/00/0000 n. 00000 del Repertorio** stipulato presso il notaio **dott. AAA CCC** in Barcellona P.G. e registrato in data 00/00/0000 al n. 0000.

CALCOLO PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

- a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, che risalgono al 1999, in condizioni medio-buone, con piccole manutenzioni ordinarie **€ € 61.957,00**
- b) valore al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale e per assenza di garanzia, etc. (5,00%) = € 58.859,15

c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, delle Spese

condominiali scadute e insolute alla data della perizia e della riduzione

sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile,

alla data odierna (5%) € 54.966,19 arrotondato a € 54.970,00

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

individuato come LOTTO 001: 54.970,00 euro

(Cinquantaquattromilanovecentosettanta/00 euro)

Il sottoscritto C.T.U, avendo espletato il mandato conferitogli, tutto ciò reso sotto il vincolo del giuramento, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

ALLEGATI:

- A) Decreto di fissazione di udienza e nomina CTU, Accettazione Incarico, Vari Atti dell'esecuzione immobiliare, PEC e raccomandate inviate alle parti
- B) Verbali di sopralluogo;
- C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Aerofoto by Google maps, Foto esterne ed interne dell'immobile
- D) DOCUMENTAZIONE CATASTALI: Estratto catastale, piantine catastali, visure attuali e storiche dell'immobile di cui al Lotto 001
- E) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVI-EDILIZI: Richiesta atti d'ufficio e documentazione relativa agli atti amministrativi: Licenze e Concessioni edilizie;
- F) TITOLO DI PROPRIETA': Atto di proprietà rintracciato in copia presso l'ufficio tecnico, relativi ai beni immobili pignorati;
- G) DISEGNO PLANIMETRICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- H) BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI per locali civili abitazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal 2018 al 2022; n.3 SCHEDE DI VENDITA DI IMMOBILI simili (2 presso agenzie immobiliare, 1 sul sito Aste legali)
- I) copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositata in data 00/00/0000

Barcellona Pozzo di Gotto, 12/05/2023

firma il CTU incaricato

Ing. Giulio Piazza

Giulio Piazza

