

TRIBUNALE CIVILE DI BARCELLONA P.G.

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 84/2018 R.G.E.

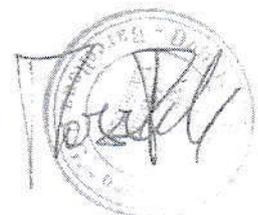


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Barcellona P.G. li 21/09/2020

Il C.T.U.

(Ing. Filippo Mazzeo)



1. INCARICO PERITALE

Con Verbale d'udienza del 10/10/2019 dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Lo Presti, nell'ambito del procedimento n. 84/2018 R.G.Es del Tribunale di Barcellona P.G., nominava lo scrivente Ing. Filippo Mazzeo quale C.T.U., con il mandato di seguito riportato. Successivamente io sottoscritto, avente studio in Barcellona P.G. (ME) alla via Vitaliano Brancati n°5 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3216, mi presentavo presso il cancelliere Dott.ssa Perdichizzi in data 17/10/2019 per accettare l'incarico e per il giuramento del perito estimatore nella Consulenza Tecnico d'Ufficio del procedimento sopra riportato.

2. MANDATO

Il Giudice Relatore, visti gli atti procedimento N. 84/2018 R.G.Es

1) ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:

- 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 imidonei; 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 esegutati; 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) **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.);

d) **predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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 storicoartistico, 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 acquisirsi 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 (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 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) **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.);

h) **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 autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, 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 correzioni 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 comprese);

- 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;

ordina che l'esperto:

a) **invii** copia della relazione (da redigersi preferibilmente mediante il software "Tribù Office 6", scaricabile attraverso l'apposito link inserito sul sito internet del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, nell'area periti) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (anche se non costituito: in questo caso la relazione dovrà essere inviata presso la residenza o il domicilio eventualmente eletto in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione; in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza o il domicilio, presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione), nonché al custode eventualmente già nominato, **almeno trenta giorni prima**

dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta con avviso di ricevimento (art. 173-bis, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.), 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;

b) depositi telematicamente nello stesso termine – e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza – la relazione di stima in due file (di cui uno privo delle indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi), con il rapporto di trasmissione via e-mail o telefax ovvero unitamente alle ricevute di ritorno delle raccomandate, nonché con le eventuali osservazioni delle parti;

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza iniziavano il giorno dell'accettazione dell'incarico con la visione degli atti nel fascicolo della causa; gli attori nella oggettivata procedura in oggetto risulta ***** (già ***** , trasformata giusto verbale di assemblea straordinaria del 19/5/2011 in Dott. ***** , coadiutore del Notaio ***** da Palermo, rep. N. ***** , registrato in Palermo il 26/5/2011) in breve denominata ***** , con sede in ***** , società a socio unico soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Regione Sicilia; mentre le parti convenute sono:

- il Sig. ***** , quale amministratore unico e legale rappresentante pro- tempore della ***** CON SEDE IN ***** ;
- Il Sig. ***** nato a ***** il ***** (C.F.: ***** ed ivi residente in Via *****
- Sig.ra ***** nata a ***** il ***** (C.F.: *****) ed ivi residente in *****
- Sig. ***** nato a ***** il ***** (C.F. *****) ed ivi residente in ***** nato a ***** in data ***** e residente in *****

Nei giorni seguenti, per meglio espletare il mio mandato, estraevo presso il Catasto di Messina e/o telematicamente visura planimetrica immobili, visura catastale terreni e fabbricati oltre gli estratti di mappa (vedi all.to 1 – *visure catastali catastali*); vedi all.to 2 *estratto mappa*) e mi recavo presso uffici preposti del Comune di Barcellona P.G. per visionare ed estrarre copia titoli edilizi relativi ai beni pignorati (vedi all.to 2 – *autorizzazioni edilizie*). Per portare a termine il mio compito di Consulente Tecnico d'Ufficio eseguivo cronologicamente le seguenti operazioni:

- in data 30.10.2019 ho fissato per la data 08.11.2019 ore 10.00 un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura, previa comunicazione pec alle parti;
- in data 05.11.2019 ricevo richiesta via pec dall'avvocato *****, procuratore nel presente procedimento del Sig. *****, con la quale mi comunicava l'impossibilità a procedere al sopralluogo a causa dell'assenza del Suo assistito in quanto per motivi di lavoro si trovava fuori sede (si allega comunicazione);
- in data 07.11.2019 ricevo comunicazione pec dall'avvocato *****, procuratore nel presente procedimento del Sig. *****, con la quale mi si chiedeva un rinvio delle operazioni peritali fissate per l'08.11.2019 in quanto impegnato davanti al Tribunale di Messina (si allega comunicazione);
- in data 07.11.2019 vista la comunicazione ricevuta sia dall'avvocato ***** che dall'avvocato ***** differisco il sopralluogo fissato per l'08.11.2019 al 15.11.2019, previa comunicazione pec alle parti;
- in data 14.11.2019 ricevo comunicazione pec dall'avvocato *****, procuratrice del Sig. *****, con la quale mi comunicava che il suo assistito per motivi di lavoro si trovava fuori sede (si allega comunicazione);
- in data 15.11.2019 ricevo dall'avvocato *****, procuratore del Sig. *****, con la quale mi si chiedeva un rinvio delle operazioni peritali fissate per il 15.11.2019 a causa di una impossibilità ad essere presente del Sig. ***** (si allega comunicazione);
- in data 15.11.2019 vista la comunicazione ricevuta sia dall'avvocato ***** che dall'avvocato ***** posticipo il sopralluogo fissato per il 15.11.2019 al 29.11.2019, previa comunicazione pec alle parti;
- in data 26.11.2019 per problemi personali sopraggiunti differisco il sopralluogo fissato per il 29.11.2019 al 13.12.2019, previa comunicazione pec;

- in data 11.12.2019 ricevo comunicazione pec dall'avvocato ***** con la quale mi richiedeva un differimento del sopralluogo del 13.12.2019 per impegni pregressi (si allega comunicazione);
- 11.12.2019 1.12.2019 ricevo comunicazione pec dall'avvocato ***** con la quale mi richiedeva un differimento del sopralluogo del 13.12.2019 in quanto impegnato innanzi al Tribunale di Barcellona P.G., Giudice Dott. ***** (si allega comunicazione);
- in data 12.12.2019 vista la comunicazione ricevuta sia dall'avvocato ***** che dall'avvocato ***** posticipo il sopralluogo fissato per il 13.12.2019 al 17.01.2019, previa comunicazione pec alle parti;
- in data 16.01.2020 ricevo comunicazione pec dall'avvocato ***** o con la quale mi richiedeva un differimento del sopralluogo del 17.01.2020 in quanto impegnato in una causa civile presso il tribunale di Barcellona P.G (si allega comunicazione);
- in data 16.01.2020 vista la comunicazione ricevuta dall'avvocato ***** posticipo il sopralluogo fissato per il 17.01.2020 al 27.01.2020, previa comunicazione pec alle parti;
- in data 27.01.2020 ricevo comunicazione pec dall'avvocato ***** o con la quale mi richiedeva un differimento del sopralluogo del 27.01.2020 in quanto il Suo assistito si trova fuori sede e non ha lasciato le chiavi degli immobili a nessun delegato (si allega comunicazione);
- in data 27.01.2020 effettuo sopralluogo presso l'immobile sito via Enrico Medi, censito al catasto al foglio 36 particella 1062 sub. 8 intestato al Sig. *****; al momento dell'effettuazione del sopralluogo dell'immobile sito in via Marconi il Sig. ***** mi richiede il differimento delle operazioni peritali ad altra data a causa dell'assenza del suo avvocato di fiducia avvocato *****;
- in data 27.01.2020 vista la richiesta fatta dal Sig. ***** in fase di redazione di verbale fissa un ulteriore sopralluogo per il 17.02.2020;
- in data 27.01.2020 comunica tramite pec alle parti convoca ulteriore sopralluogo, vista la richiesta del Sig. ***** , per il 17.02.2020 intimando alle parti, viste le diverse convocazioni andate a vuoto per motivi non addebitabili al sottoscritto, che in caso di ulteriori difficoltà all'accesso agli immobili sarà fatta comunicazione all'illustrissimo Giudice.
- in data 17.02.2020 ricevo comunicazione dall'avvocato ***** con la quale mi rappresenta che il suo cliente ***** per motivi personali urgenti e sopravvenuti non potrà essere presente al sopralluogo e chiede pertanto un rinvio;

In data 17.02.2020 alle ore 15.00 mi sono recato presso lo stabile sito in via Marconi del Sig. *****, immobile oggetto del sopralluogo; in tale luogo non era presente nessuno, ho suonato più volte il campanello senza ricevere nessuna risposta; contattato telefonicamente l'avvocato ***** mi riferisce che per problemi personali si trovava fuori sede e che avrebbe contattato telefonicamente il suo assistito e mi avrebbe notiziato sulla possibilità di fare o meno il sopralluogo concordato e comunicato alle parti. Dopo dieci minuti mi richiama l'avvocato ***** per comunicarvi che non era riuscito a contattare il suo assistito. Dopo un'ulteriore attesa di 15 minuti risuona il campanello dello stabile relativamente all'unità del Sig. ***** e nessuno risponde.

Visto quanto sopra, davo puntuale comunicazione al Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti delle difficoltà ad accedere agli immobili oggetto della presente procedura e ad espletare il mio mandato; il Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti, a seguito della mia comunicazione, in data 20/02/2020 emetteva decreto con il quale nominava quale custode giudiziario del bene pignorato, in sostituzione del debitore, l'Avv. Sebastiano Di Salvo con studio in Barcellona, piazza Duomo n. 4; successivamente, dopo aver preso contatto con il custode giudiziario, le operazioni sono state sospese a causa della pandemia causata dal Covid-19.

Terminato lo stato emergenziale in data 03/07/2020 e successivamente in data 10/07/2020, giusta convocazione del custode giudiziario alle parti in causa, accedevo agli immobili per poter svolgere il compito affidatomi.

In questi due sopralluoghi visitavo gli immobili dei convenuti scattando diverse foto e prendendo appunti in fogli separati, operazioni utili per la descrizione dello stato dei luoghi e per rispondere all'incarico affidatomi. In tale ispezione sono state rilevate delle non corrispondenze tra lo stato dei luoghi ed i documenti catastali e dei titoli edilizi in mio possesso.

Il sottoscritto visto quanto sopra e soprattutto considerato che le difformità catastali non incidono nella stima dei beni in quanto non sostanziali ritiene di procedere alla stima dei beni, sulla scorta dello stato dei luoghi e di quanto accertato durante le operazioni peritali.

In ogni caso si resta a completa disposizione per il completamento della pratica per effettuare tale regolarizzazione edilizia e successivamente catastale.

In data 13/08/2020 il sottoscritto inviava alle parti bozza propria ctu assegnando alle parti 15 giorni per fare pervenire al sottoscritto eventuali osservazioni.

Sulla scorta di tali osservazioni e dallo studio del mandato il c.t.u. ha risposto di seguito ai quesiti posti dall'illustrissimo Giudice.

4. RISPOSTE AL MANDATO

a) "in risposta al punto - a - del mandato":

Dall'esame della Certificazione Notarile sul bene oggetto di pignoramento del 21/01/2019 in Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, non sono state riscontrate differenze con i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ad eccezione dell'appartamento, della superficie totale di mq. 272, sito in Barcellona P.G. Via Enrico Medi m. 27, piano II, censito in Catasto al fg. Di mappa 36 particella n. 1062, sub. 8 trasferito, in esecuzione del preliminare del 27/10/2017 segnalato nella rella propria relazione dal Notaio Giulia Messina Vitrano, alla Sig.ra *****, contratto di compravendita del 03/02/2020 in Notaio Dr. Sebastiano Biondo, Repertorio n. 43066/10076, reg.to il 10/02/2020 al n. 2101, trascritto in data 11/02/2020 ai n.ri Registro Generale n. *****, Registro particolare n. *****;

b) "in risposta al punto - B e C - del mandato":

1) Immobile - identificato al N.C.T. foglio 36 Particella 1062 sub. 9

Catastalmente risulta intestata:

Elenco Intestati

Situazione aggiornata al : 04/08/2020

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Codice: A638
 Foglio:36 Particella:1062 Subalterno:9

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		proprietà	1/1	
		frutto	1000/1000	

Agli esecutati, *****, la particella è pervenuta:

- a *****, per l'intera piena proprietà, per atto di compravendita (avente ad oggetto il terreno) del 03/07/1974 notaio Salvatore Cutrupia trascritto nel 1974 al n. ***** da potere di ***** nato a ***** e ***** nata a *****;
- per la nuda proprietà a ***** per atto di donazione del 26/03/2009 notaio Giuseppe Amato di Barcellona P.G. rep. ***** trascritto il 24/04/2009 ai n. ***** da potere di *****

Trattasi di un magazzino (categoria catastale C2) sito in via Enrico Medi n. 27 piano: S1; consistenza catastale 383 mq, sup cat tot 428 mq, rendita euro 890,11.

Il deposito come accertato nel sopralluogo congiunto con avvocato Sebastiano Di Salvo in data 10/07/2020 risulta affittato al Sig. *****, nato a ***** il ***** residente a Barcellona Pozzo di gotto *****; la locazione ha la durata di 6 anni a partire dal 01/05/2010, rinnovato tacitamente alla scadenza in assenza di disdetta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno tre mesi prima della naturale scadenza, il prezzo è stabilito in euro 6000,00 (seimila/00) annue.

Il contratto risulta vigente e regolarmente registrato all'agenzia delle entrate in data 07/05/2010 (vedi all.to 4 – contratto locazione).

L'unità è costituita da un unico grande ambiente adibito a magazzino, da un wc e da un cortiletto (lucernaio).

Risulta presente una struttura amovibile in cartongesso adibito ad ufficio dal Sig. *****; Rispetto alla licenza edilizia ed alla planimetria catastale risulta realizzata un frazionamento dell'unità immobiliare grazie ad una chiusura di una porzione del locale dato in affitto non fruibile e non utilizzabile dal sig. *****. Tale porzione di unità immobiliare viene utilizzata direttamente dalla famiglia ***** come garage auto.

2) Immobile – Terreno - identificato al N.C.T. foglio 52 Particella 907 sub. 14

Catastalmente risulta intestata:

Situazione aggiornata al : 04/08/2020

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **BARCELLONA POZZO DI GOTTO** Codice: **A638**
Foglio: **52** Particella: **907** Subalterno: **14**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
			1/1	

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro

Risulta pervenuto al signor ***** per successione a ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** deceduta il ***** giusta dichiarazione di successione del ***** registrata a Barcellona P.G. rep. ***** e trascritta il 04/06/2015 ai n. ***** (N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 01/06/2015 ai n. *****)

Trattasi di un appartamento al 5° piano di un condominio (palazzo cristallo) sito in via Marconi cat. A/2, classe 13, consistenza 9,5 vani, sup. catastale totale 176 mq.- totale escluse aree scoperte 167 mq; tale palazzo risulta costruito in forza della licenza edilizia n. ***** del 10/04/1972 rilasciata ai Sig. *****.

L'immobile in oggetto si trova in un buono stato di conservazione ed è adibito ad abitazione dal Sig. ***** come appurato durante il sopralluogo eseguito e come

dichiarato dal figlio Sig. ***** nel verbale di sopralluogo del 10/07/2020 (vedi all.to 9 – *verbale sopralluogo*).

Risulta conforme alla planimetria catastale ed alla licenza edilizia ad eccezione della chiusura si un piccolo ripostiglio di circa mq. 3 mq. realizzato nel corridoio di ingresso (vedi all.to fotografico).

2) Immobile – Terreno - identificato al N.C.T. foglio 36 Particella 1062 sub. 8

Catastalmente risulta intestata:

Ufficio provinciale di: MESSINA Territorio

Situazione aggiornata al : 09/08/2020

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Codice: A638
Foglio:36 Particella:1062 Subalterno:8

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/1	

Il Sig. ***** in data 27 ottobre 2017, ha stipulato con la sig.ra ***** un contratto preliminare, autenticato dal Notaio Dr.Sebastiano Biondo, Rep. n. *****, reg.to il 07 novembre 2017 al n. *****, regolarmente trascritto in data 08 novembre 2017 ai n.ri Registro Generale n. *****, Registro particolare n. *****, con addebito di Euro 790,00, avente ad oggetto l'appartamento, della superficie totale di mq. 272, sito in Barcellona Pozzo di Gotto Via Enrico Medi n. 27, piano II, censito in Catasto al foglio di mappa 36, particella n.1062, sub. 8, della consistenza di 8 vani, oggetto della pendente procedura; la piena proprietà del suddetto appartamento, in esecuzione del preliminare del 27 ottobre 2017, come sopra meglio individuato, è stata trasferita alla sig.ra ***** giusta contratto di compravendita del 3 febbraio 2020 in Notaio Dr.Sebastiano Biondo, Rep. n. *****, reg.to il 10 febbraio 2020 al n. 2101, regolarmente trascritto in data 11 febbraio 2020 ai n.ri Registro Generale n. *****, Registro particolare n. ***** (vedi all.to 7 – *preliminare vendita + contratto di vendita*).

Trattasi di un appartamento al 2° piano di un condominio sito in via Enrico Medi cat. A/2, classe 8, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 272 mq.-totale escluse aree scoperte 249 mq; tale palazzo risulta costruito in forza della concessione in sanatoria n. 158-2010 del 01 settembre 2010.

L'immobile in oggetto si trova in un buono stato di conservazione, rifiniture di qualità media, pavimento in ceramica dimensioni 30x30, porte in legno, fornito di corpi radianti tradizionali ed infissi in alluminio di colore bianco; risulta, all'atto del sopralluogo, disabitato (vedi all.to 10 – fotografie)..

Risulta conforme alla planimetria catastale ed alla licenza edilizia (vedi all.to 10 – fotografie)

4) Immobile – Terreno - identificato al N.C.T. foglio 36 Particella 1062 sub.4

Catastalmente risulta intestata:

Convenzione: MAZZEO FILIPPO (CONSULTAZIONI - PROFILO B) Codice di Richiesta: C00152052016					
Ufficio provinciale di: MESSINA Territorio					
Situazione aggiornata al : 09/08/2020 Immobile selezionato					
Catasto: Fabbricati Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Codice: A638 Foglio:36 Particella:1062 Subalterno:4					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
			proprietà	1/1	

Risulta intestato al Sig. **** tramite atto donazione trascritto il 24/04/2009 ai n. ***** da potere *****.

Trattasi di un appartamento al piano terra di un condominio sito in via Enrico Medi cat. A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 131,00 mq.-totale escluse aree scoperte 124,00 mq; tale palazzo risulta costruito in forza della concessione in sanatoria n. 158-2010 del 01 settembre 2010.

L'immobile in oggetto si trova in un buono stato di conservazione, finiture di media qualità, pavimentazione di colore cotto di dimensioni 20x20, porte in legno ed infissi in alluminio di colore bianco; risulta, all'atto del sopralluogo, abitato dalla figlia del Sig. ***** in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito del 08/03/2019 registrato il 11/03/2019 al n. 367 serie 3 all'agenzia entrate di Barcellona (vedi all.to 5 - *contratto di comodato d'uso*)

Le divisioni interne non corrispondono a quelle della planimetria catastale ed a quelle della concessione edilizia; l'unità immobiliare necessita di una pratica da presentare al preposto ufficio del comune di Barcellona P.G. ed alla successiva variazione della planimetria catastale. L'unità immobiliare come dichiarato dal Sig. ***** l'appartamento non ha un proprio contatore della luce ed è collegato con il contatore dello stesso.

5) Immobile – Terreno - identificato al N.C.T. foglio 36 Particella 1062 sub.6

La particella risulta soppressa, come si evince:

Ufficio provinciale di: MESSINA Territorio

Situazione aggiornata al : 09/08/2020

Dati della ricerca

Calasto: Fabbricati

Comune di: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Codice: A638

Foglio: 36 Particella: 1062 Subalterno: 8

Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
36	1062	6	BARCELLONA POZZO DI GOTTO						Soppressa	

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 36 particella 1062 sub. 7
- foglio 36 particella 1062 sub. 10
- foglio 36 particella 1062 sub. 11

6) Immobile – Terreno - identificato al N.C.T. foglio 36 Particella 1062 sub.7

La particella risulta soppressa, come si evince:

Situazione aggiornata al : 09/08/2020

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **BARCELLONA POZZO DI GOTTO** Codice: **A638**

Foglio: **36** Particella: **1062** Subalterno: **7**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
36	1062	7	BARCELLONA POZZO DI GOTTO						Soppressa	

Intestati Visura Per immobile Ricerca per Partita Inglese

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 36 particella 1062 sub. 6
- foglio 36 particella 1062 sub. 10
- foglio 36 particella 1062 sub. 11

7) Immobile – Terreno - identificato al N.C.T. foglio 36 Particella 1062 sub.10

Catastalmente risulta intestata:

Ufficio provinciale di: MESSINA Territorio.

Situazione aggiornata al : 09/08/2020

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **BARCELLONA POZZO DI GOTTO** Codice: **A638**

Foglio: **36** Particella: **1062** Subalterno: **10**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	proprietà	1/1	

Risulta pervenuto alla Sig. ***** con atto di donazione del 25/03/2019 registrato a Messina 11/04/2019 al n. ***** (vedi all.to 6 – atto donazione) trascritto il 12/04/2019 ai nn. *****.

Catastalmente risulta in corso di costruzione, durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'unità immobiliare risulta completa eccetto l'installazione di alcuni corpi radianti e delle porte interne, inoltre non risulta allacciato ad un contatore della luce proprio ma a quello del Sig. *****.

L'unità immobiliare sita al piano primo di un condominio sito in via Enrico Medi costruito in forza di una concessione edilizia in sanatoria n. 158-2010 del 01 settembre 2010; l'appartamento risulta in buono stato di conservazione con finiture medie e non risulta abitato e presenta delle divisioni interne non corrispondente a quelle relative alla concessione edilizia rilasciata dall'ufficio preposto della Comune di Barcellona P.G. (ME) ed in particolare presenta un vano in più a discapito dell'unità immobiliare censita al sub. 11; quindi necessità di una pratica edilizia che possa regolarizzare tutte le variazioni esistenti e la successiva comunicazione all'ufficio catasto della fine dei lavori con l'immissione della relativa planimetria catastale.

8) Immobiliare – Terreno - identificato al N.C.T. foglio 36 Particella 1062 sub. 11

Catastalmente risulta intestata:

Ufficio provinciale di: MESSINA Territorio

Situazione aggiornata al : 09/08/2020

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Codice: A638
Foglio: 36 Particella: 1062 Subalterno: 11

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/1	

Risulta intestato al Sig. ***** tramite atto donazione trascritto il 24/04/2009 ai n. ***** da potere *****.

L'unità immobiliare sita al piano primo di un condominio sito in via Enrico Medi costruito in forza di una concessione edilizia in sanatoria n. 158-2010 del 01 settembre 2010 è adibito ad abitazione principale del Sig. *****.

L'immobile in oggetto si trova in un buono stato di conservazione, rifiniture di qualità media, pavimento in ceramica dimensioni 30x30, porte in legno, fornito di corpi radianti tradizionali ed infissi in alluminio di colore bianco; presenta delle variazioni in termini di divisioni interne rispetto al titolo autorizzativo ed in particolar modo un vano è stato ceduto ad uso esclusivo del sub 10 confinante; quindi necessità di una pratica edilizia che possa regolarizzare tutte le variazioni esistenti e la successiva comunicazione all'ufficio catasto della fine dei lavori con l'immissione della relativa planimetria catastale.

Dai documenti in atti e dalla disamina della Certificazione Notarile, per i beni immobili oggetto di accertamento si elenca quanto segue:

TRASCRIZIONE N. *** del 08/04/2016** domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica del 23/03/2016 del TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO rep 1589-----

A favore di ***** nato a ***** il **** codice fiscale *****

Contro: ***** nato a ***** codice fiscale ***** , per l'intera proprietà sopra le p.lle 1062/4-6-7-9-----

***** nato a ***** codice fiscale ***** , per l'intera proprietà sopra le p.lle 907/4 e 1062/8-----

N.B. la formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.....

TRASCRIZIONE N. *** del 20/01/2017** domanda giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica del 24/10/2016 dal TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. rep. 1.....

A favore di *****con sede a BARCELLONA P.G. codice fiscale *****-----
Contro: ***** nato a BARCELLONA P.G. il ***** codice fiscale *****, per l'intera
proprietà sopra le p.lle 1062/4-6-7-9-----

***** nato a Barcellona P.G. il ***** codice fiscale
*****, per l'intera proprietà sopra le p.lle 907/4 e 1062/8-----

N.B. la formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione-----

ISCRIZIONE N. *** del 09/04/2018** ipoteca giudiziale derivante da decreto
ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. in data 29/03/2018 rep
*** -----

A favore di *****-----

Contro: *****nato a BARCELLONA P.G. il ***** codice fiscale*****, per l'intera
proprietà sopra le p.lle 1062/4-6-7-9-----

***** nato a Barcellona P.G. il ***** codice fiscale
*****, per l'intera proprietà sopra le p.lle 907/4 e 1062/8-----

N.B. la formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione-----

TRASCRIZIONE N. ***del 01/10/2018** verbale di pignoramento notificato
dall'ufficiale giudiziario di BARCELLONA P.G. in data 17/09/2018 rep ****-----

A favore di*****, per il diritto di usufrutto sopra la p.lla 1062/9, per
l'intera proprietà sopra le p.lle 907/14 e 1062/8-4-6-7 e per la nuda proprietà sopra la
p.lla 1062-----

Contro: ***** nato a BARCELLONA P.G. il ***** codice fiscale *****,
per l'intera proprietà sopra le p.lle 1062/4-6-7 e per la nuda proprietà sopra la p.la 1062-

***** nato a Barcellona P.G. il ***** codice fiscale *****, per il diritto di usufrutto sopra la p.lla 1062/9 e per l'intera proprietà sopra le p.lle 907/14 e 1062/8----

TRASCRIZIONE N. *** del 11/01/2019** verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di BARCELLONA P.G. in data 17/09/2018 rep *****-----

A favore di *****, per il diritto di usufrutto sopra la p.lla 1062/9, per l'intera proprietà sopra le p.lle 907/14 e 1062/8-4-6-7 e per la nuda proprietà sopra la p.lla 1062-

Contro: ***** nato a BARCELLONA P.G. il ***** codice fiscale *****, per l'intera proprietà sopra le p.lle 1062/4-6-7 e per la nuda proprietà sopra la p.la 1062----

***** nato a Barcellona P.G. il ***** codice fiscale *****, per il diritto di usufrutto sopra la p.lla 1062/9 e per l'intera proprietà sopra le p.lle 907/14 e 1062/8----

N.B.: la presente in rettifica della trascrizione n. ***** del 01/10/2018 giusto provvedimento del G.E. del tribunale di Barcellona P.G. del 14/12/2018

e) "in risposta al punto - E - del mandato":

- L'immobile è libero da qualsiasi diritto reale a favore di terzi.
- Su di esso gravano le iscrizioni e trascrizioni di cui al punto precedente.
- Non ci sono vincoli e oneri.
- Non vi è un regolamento condominiale per quanto riguarda le unità site in via Medi.
- Per quanto riguarda l'unità sito in via Marconi (Palazzo Cristallo) esiste un regolamento di condominio (vedi all.to 8 – *regolamento condominio*) che comporta una spesa mensile ai condomini di € 80,00; le quote ordinarie del Sig. ***** Luigi a tutto giugno 2020 risultano regolarmente pagate.

f) "in risposta al punto - F - del mandato":

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.

G) "in risposta al punto - G - del mandato":

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P. G. l'unità immobiliare sita in via Marconi (palazzo Cristallo- f. 52 part. 907 sub. 14) è dotata dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 1373 rilasciata ai Sig. *****.

L'immobile sito angolo via Medi Stretto II Feo (foglio 36 part. 1062 sub. 9, 8, 6, 9) è dotato dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione in Sanatoria n° 158-2010 del 1 settembre 2010 rilasciata a *****.

Per entrambi gli immobili nel fascicolo dell'ufficio edilizia privata del Comune di Barcellona P.G. non vi erano per nessuno degli immobili pignorati i relativi certificati di abitabilità.

H) "in risposta al punto - H - del mandato":

Per sanare gli abusi relativi ad una differente distribuzione interne bisogna prima regolarizzare il tutto al comune con una CILÀ in Sanatoria e successivamente variare la planimetria catastale; contestualmente bisogna dotare le unità immobiliari di certificato di abitabilità presentando al comune **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ** (art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Può essere considerato circa euro 1000,00 ad unità immobiliare da regolarizzare sia al comune che al catasto; a questa spesa deve essere aggiunta oblazione da pagare al Comune di Barcellona P.G. che risulta circa pari ad euro 1.000,00

STIMA IMMOBILI

Descrivendo gli immobili oggetti di stima, ho dato delle indicazioni inerenti la loro localizzazione ed il loro inserimento rispetto al contesto immobiliare.

Preliminarmente è possibile asserire che I beni pignorati sono indipendenti e divisi catastalmente in più unità immobiliari per cui sono vendibili in lotti separati.

- Lotto 1 : Foglio 36 Part. 1062 Sub 9;
- Lotto 2 : Foglio 52 Part. 907 Sub 14;
- Lotto 3 : Foglio 36 Part. 1062 Sub 8;
- Lotto 4 : Foglio 36 Part. 1062 Sub 4;
- Lotto 5 : Foglio 36 Part. 1602 Sub 10;
- Lotto 6: Foglio 36 Part. 1062 Sub 11;

Gli immobili non sono provvisti della CERTIFICAZIONE ENERGETICA di cui alla direttiva 2002/91/CE in quanto al momento dei vari atti notarili ancora non vi era l'obbligo della predetta certificazione.

Per la stima si è adottato il metodo del confronto diretto o comparativo (metodo sintetico). Con questo metodo è possibile individuare il valore mediante il confronto del valore di altri terreni e/o fabbricati con analoghe o similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche che sono stati oggetto di recente compravendita o contrattazione. I valori di mercato individuati dal sottoscritto sono stati ottenuti mediante una scrupolosa ed accurata indagine di mercato, attraverso consultazioni di mediatori della zona, presso agenzie immobiliari, quotidiani e giornali specializzati al fine di poter stabilire, in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare, il valore più esatto corrispondente all'immobile in oggetto. Non sono state fatte indagini presso studi notarili in quanto gli atti non sempre riportano i valori reali. Vista la quantità di beni si è ritenuto opportuno accorpare gli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comuni, cioè omogenei per caratteristiche di posizione e di valore, in

blocchi comuni per rendere la futura vendita più semplice. Per la valutazione dell'usufrutto e della nuda proprietà si è considerata la seguente tabella:

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE, USO VITALIZI
dal 1° gennaio 2016 (al saggio dell'interesse legale dello 0,2%)

da	95	5
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

Tenuto conto della localizzazione, di tutto quello sopra detto ed in base alla destinazione urbanistico si sono ricavati i seguenti valori di mercato:

foglio	particella	SUB	cat.	superficie mq.	VALORE AL	valore tot.	imp, per regola- rizzazione	valore unità
36	1062	9	C2	383	€ 250,00	€ 95 750,00	€ 2 000,00	93 750,00 €
52	907	14	A2	167	€ 600,00	€ 100 200,00	€ 2 000,00	98 200,00 €
36	1062	8	A2	249	€ 550,00	€ 136 950,00	€ 0,00	136 950,00 €
36	1062	4	A2	131	€ 550,00	€ 72 050,00	€ 2 000,00	70 050,00 €
36	1062	10	in corso costruzio- ne	145	€ 480,00	€ 69 600,00	€ 2 000,00	67 600,00 €
36	1062	11	A2	212	€ 550,00	€ 116 600,00	€ 2 000,00	114 600,00 €

In riferimento alla particella foglio 36 part. 1062 sub 9 in base all'età dell'usufruttuario è possibile determinare i seguenti valori

Usufrutto ***** pari ad euro 18.750,00

Nuda proprietà ***** pari ad euro 75.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

Allegati:

- 1 Visure catastali e plan. catastali;
- 2 autorizzazioni edilizie;
- 3 comunicazioni;
- 4 contratti locazione;
- 5 contratto comodato d'uso gratuito;
- 6 comunicazioni [redacted] di vendita e contratto vendita;
- 8 Verbale sopralluogo;
- 9 Fotografie.

▪ Barcellona P.G. li

21/09/2020

Il C.T.U.

(Ing. Filippo Mazzeo)

