

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente

[REDACTED]

Creditore Intervenido

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

N. Ruolo G.Es. 63/2019

Giudice

Dott. ssa Anna Smedile

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Spoto Rosario Stefano
Inscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina matr. 1478
C.F.: SPT RRS 73B27 F206S - P.IVA: 02804970834

Con studio tecnico in Milazzo (ME) Via N. Puglisi, 2
Pec: spotorosario@pec.it
e.mail: architettospoto@alice.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Anna Smedile del Tribunale di Barcellona P.G. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Introduzione

Con ordinanza del 05 aprile 2020 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Arch. Spoto Rosario Stefano, con studio tecnico in Milazzo via N. Puglisi 2 ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina con matricola 1478, incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N. 63/2019 R.G.Es. promossa da Banca [REDACTED] ponendo i seguenti quesiti:

1) **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, 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.);



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.);

2) **Dispone** che l’esperto:

a) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto (ivi compresa 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; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

c) **Dica**, se gli immobili 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., 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 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 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 di 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 tal 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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 07.08.2020, a mezzo pec, il sottoscritto C.T.U convocava le parti in causa per giorno 10.09.2020 per dare inizio alle operazioni peritali che, come trascritto nel verbale di sopralluogo¹ cominciavano alle ore 15:30.

Sul posto erano presenti la Sig.ra [REDACTED], moglie dell'amministratore unico della [REDACTED], la quale consentiva l'accesso ai beni oggetto di causa e l'Arch. Sergi Catia, collega di studio del sottoscritto C.T.U..

Dopo aver effettuato un rilievo fotografico il sottoscritto C.T.U. alle ore 15:50 dichiarava chiuse le operazioni peritali congedando gli astanti riservandomi di riaprire le stesse qualora si rendesse necessario.

Il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto per visionare e ricevere copia dei titoli edilizi abilitativi dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, giusta istanza di accesso agli atti del 22.09.2020².

In data 15.10.2020, il sottoscritto C.T.U. effettuava formale richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica³ relativo all'immobile oggetto di esecuzione censito al Foglio n. 8 Particella n. 1225 del N.C.E.U. del Comune di Barcellona.

In data 18.12.2020 il sottoscritto C.T.U. riapriva le operazioni peritali che, come trascritto nel verbale di sopralluogo⁴ cominciavano alle 09:00.

Sui luoghi erano presenti il [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai fabbricati oggetto di causa e l'Arch. Sergi Catia, collaboratrice del C.T.U.

Dopo aver effettuato un rilievo fotografico e preso misure su fogli separati il sottoscritto C.T.U. alle ore 10:15 dichiarava chiuse le operazioni peritali congedando gli astanti riservandosi di riaprire le stesse qualora si rendesse necessario.

Successivamente al citato sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. procedeva a effettuare indagini presso l'Agenzia del Territorio e ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto.

In data 27.01.2021 lo scrivente CTU, a seguito delle difficoltà riscontrate per adempiere al mandato nei termini prefissati, depositava istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale.

Preso atto della richiesta, il Giudice dell'esecuzione concedeva la proroga richiesta, giusta ordinanza del 16.02.2021.

¹ C.f.r. All. A

² C.f.r. All. B

³ C.f.r. All. C

⁴ C.f.r. All. D



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1a)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II C.P.C.

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 II C.P.C. risulta presente, completa ed idonea.

Nello specifico, tale documentazione è stata prodotta tramite certificazione ipocatastale redatta dal Notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) in data 24/10/2019. A quella data, i beni oggetto della predetta nota di trascrizione risultavano di proprietà della società esecutata [REDACTED] per la quota di 1/1.

La predetta proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento, è rimasta invariata fino alla data odierna, non rilevando atti di trasferimento successivi e viene riassunta nella tabella seguente.

Immobile A:

Catasto fabbricati	Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 1
--------------------	--

Intestati:

1	[REDACTED] con sede in Barcellona Pozzo di Gotto	01703800837	Proprietà per 1/1
---	--	-------------	--------------------------

Immobile B:

Catasto fabbricati	Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 2
--------------------	--

Intestati:

1	[REDACTED] con sede in Barcellona Pozzo di Gotto	01703800837	Proprietà per 1/1
---	--	-------------	--------------------------

Immobile C:

Catasto fabbricati	Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 3
--------------------	--



Intestati:

1	██████████ con sede in Barcellona Pozzo di Gotto	01703800837	Proprietà per 1/1
---	--	-------------	-------------------

Immobile D:

Catasto fabbricati	Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 4
--------------------	--

Intestati:

1	██████████ con sede in Barcellona Pozzo di Gotto	01703800837	Proprietà per 1/1
---	--	-------------	-------------------

Immobile E:

Catasto fabbricati	Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 5
--------------------	--

Intestati:

1	██████████ con sede in Barcellona Pozzo di Gotto	01703800837	Proprietà per 1/1
---	--	-------------	-------------------

Immobile F:

Catasto fabbricati	Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 6
--------------------	--

Intestati:

1	██████████ con sede in Barcellona Pozzo di Gotto	01703800837	Proprietà per 1/1
---	--	-------------	-------------------

Immobile G:

Catasto fabbricati	Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Foglio 8 Particella 1225 Subalterno 7
--------------------	--



Intestati:

1	██████████ con sede in Barcellona Pozzo di Gotto	01703800837	Proprietà per 1/1
---	--	-------------	-------------------

Lo scrivente precisa che i dati catastali sono coerenti con i riferimenti riportati nell'atto di pignoramento ad individuazione dei beni pignorati.

Tanto accertato, lo scrivente ha ritenuto di poter procedere secondo le direttive indicate dal Giudice.

Quesito 1b)**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

Come risulta dall'atto di pignoramento del 30.08.2019, redatto dall'Avv. Maurizio Parisi, procuratore di ██████████, creditore procedente nell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, il compendio immobiliare della presente perizia viene individuato e contestualmente descritto come segue:

- a) *Capannone industriale a piano terra, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Milite Ignoto (ex via Zona industriale), riportato in catasto al foglio 8, part. 1225 sub.1, Cat. D/7, rendita 11.258,76 euro;*
- b) *Uffici a piano terra e primo piano, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Milite Ignoto, riportato al catasto al foglio 8 part. 1225 sub. 2, cat. A/10, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 555,77 euro;*
- c) *Magazzino-deposito a piano terra, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Milite Ignoto, riportato al catasto al foglio 8 part. 1225 sub. 3, cat. C/2, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 112,07 euro;*
- d) *Magazzino-deposito a piano terra, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Milite Ignoto, riportato al catasto al foglio 8 part. 1225, sub. 4, cat. C/2, classe 4 consistenza 45 mq, rendita 144,09 mq;*
- e) *Rimessa a piano terra, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Milite Ignoto, riportato al catasto al foglio 8 part. 1225, sub. 5, cat. C/2, classe 7 consistenza 90 mq, rendita 209,17 euro;*
- f) *Fabbricato per attività industriale, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Milite Ignoto, riportato al catasto al foglio 8 part. 1225, sub. 6, cat. D/7, rendita 100,80 euro;*
- g) *Fabbricato per attività commerciale, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, via Milite Ignoto, riportato al catasto al foglio 8, part. 1225, sub. 7, cat. D/8, rendita 187,20 euro.*



L'intera area su cui sorgono i fabbricati precedentemente identificati presenta una forma irregolare recintata perimetralmente con muratura. L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile scorrevole prospiciente la via Milite Ignoto.

Per comodità di trattazione, si ritiene opportuno individuare e descrivere i singoli corpi di fabbrica in maniera puntuale, rimandando alla planimetria generale per una esaustiva visione generale d'insieme.

Il lotto risulta così composto:

- Corpo A ----- Capannone industriale
- Corpo B ----- Uffici
- Corpo C ----- Magazzino – deposito
- Corpo D ----- Magazzino – deposito
- Corpo E ----- Rimessa a piano terra
- Corpo F ----- Fabbricato per attività industriale
- Corpo G ----- Fabbricato per attività commerciale

Per un'ulteriore visione di insieme dei beni pignorati si rimanda alla planimetria generale⁵ e alla documentazione fotografica allegata⁶.

Dopo aver effettuato delle indagini al N.C.E.U., si rileva che l'unico immobile presente in mappa risulta il capannone industriale (Immobile "A") censito al Fg. 8 Part. 1225 sub. 1, giusto estratto di mappa del 04.08.2020⁷.

L'assenza in mappa dei restanti subalterni (immobili B, C, D, E, F, G) è confermata anche dalle visure catastali; nello specifico si evince che i predetti immobili sono stati censiti d'ufficio in mancanza di una regolare denuncia da parte dei proprietari con una rendita presunta attribuita, ai sensi dell'art. 19 comma 10, del D.L. 78/2010.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento di cui in premessa, ricadono in zona "D.1.1" – *Art. 65 Zona industriale esistente e di completamento* con parte in fascia di rispetto torrenti D.L. 27/06/1985 n.312 del P.R.G. del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto approvato con D.D. n. 106 del 08/02/2007 e pubblicato con G.U.R.S. n.20 del 27/04/2007 parte 1° e D.C.C. 04 dell'11/02/2014 avente per oggetto "Revisione Piano Regolatore Generale – Presa d'atto Decreto n. 106/DRU/2007 ed adempimenti consequenziali", come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto in data 10/11/2020⁸.

Comprende l'area industriale esistente di C/da Sant'Andrea, nonché le aree impegnate da attività di tipo industriale esistenti nel territorio e quelle di nuova costruzione.
Le relative prescrizioni della zona "D.1.1" sono riportate nello stesso C.D.U..

⁵ C.f.r. All. E

⁶ C.f.r. All. F

⁷ C.f.r. All. G

⁸ C.f.r. All. H



1) CORPO A (CAPANNONE INDUSTRIALE) IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO, STRADA ZONA INDUSTRIALE IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 8 PART. 1225 SUB. 1

Il capannone industriale, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto A, è sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, Strada Zona Industriale snc; censito al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Part. 1225 Sub. 1, classificato in categoria D/7 classe 2 con rendita di €. 11.258,76 in ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata⁹ e planimetria catastale allegata¹⁰).

Il corpo di fabbrica, adibito a capannone industriale, risulta realizzato con travi e pilastri perimetrali in cemento armato prefabbricato.

Geometricamente si sviluppa a pianta rettangolare con una larghezza di m 25 ed una lunghezza massima di m. 66,30, per una estensione totale di 1.657,50 mq; ad una elevazione f.t., presenta un'altezza misurata alla linea di gronda di circa m. 7,50 tipica dei capannoni industriali per consentire lavorazioni su manufatti di grandi dimensioni. La copertura, realizzata con pannelli in fibrocemento grecato poggiati su travi in c.a. prefabbricate, presenta una serie di lucernai atti ad illuminare in maniera naturale l'ambiente interno; la tamponatura esterna, costituita da pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio, presenta numerose aperture vetrate. Il piano di calpestio del corpo di fabbrica è costituito da un battuto di cemento con opportuni giunti di dilatazione.

All'interno del capannone è presente un carro-ponte oltre ad una serie di macchinari ed utensili atti alla lavorazione del vetro.

2) CORPO B (UFFICI) IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO, VIA MILITE IGNOTO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 8 PART. 1225 SUB. 2

Il corpo di fabbrica destinato agli uffici, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto B, risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Part. 1225 Sub. 2, classificato in categoria A/10 classe 3 consistenza 3 vani con rendita di €. 557,77 in ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata¹¹ e planimetria catastale allegata¹²).

L'immobile, limitrofo al capannone industriale, si sviluppa su due livelli fuori terra uniti da una scala interna; da un punto di vista strutturale il corpo di fabbrica risulta realizzato con travi e pilastri in c.a. formanti telai chiusi in senso orizzontale e verticale e solai latero-cemento gettati in opera. Le tamponature esterne, costituite da laterizi forati dello spessore di cm 30, presentano il lato esterno (prospetti) rifinito con intonaco cementizio di tipo tradizionale e successivo strato di tonachina. Le partiture interne sono realizzate con laterizi forati dello spessore di cm 8 con intonacatura a base

⁹ C.f.r. All. I

¹⁰ C.f.r. All. L

¹¹ C.f.r. All. M

¹² C.f.r. All. N



cementizia di tipo tradizionale e rifinite con strato di tonachina successivamente tinteggiate e rifinite con idropittura lavabile.

Il corpo di fabbrica, di forma irregolare, presenta al piano terra e al primo piano una serie di ambienti destinati ad uffici, archivi e reception oltre un vano scala per disimpegnare i piani superiori.

3) CORPO C (MAGAZZINO-DEPOSITO) IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO, VIA MILITE IGNOTO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 8 PART. 1225 SUB. 3

Il Magazzino-Deposito, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto C, è sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, Via Milite Ignoto snc; censito al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Part. 1225 Sub. 3, risulta classificato in categoria C/2 classe 4 consistenza 35 mq con rendita di €. 112,07 in ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata¹³ e planimetria catastale allegata¹⁴).

Il corpo di fabbrica, addossato al muro di confine ed in adiacenza al corpo “E” presenta tre lati aperti e risulta adibito a magazzino e deposito; è costituito da una struttura portante metallica intelaiata realizzata con ritti perimetrali in acciaio di tipo scatolato a sezione quadrata, ancorati alla sottostante trave di fondazione in c.a. mediante piastre terminali munite di tirafondi.

La copertura realizzata strutturalmente da un'orditura metallica simile ai ritti è sormontata da lamiera grecata.

Geometricamente si sviluppa a pianta rettangolare con una larghezza di m 4,5 ed una lunghezza di m. 8,00, per un'estensione totale di mq. 36,00 presenta un'altezza di m. 3,45.

4) CORPO D (MAGAZZINO-DEPOSITO) IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO, VIA MILITE IGNOTO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 8 PART. 1225 SUB. 4

Il Magazzino-Deposito, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto D, è sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, Via Milite Ignoto snc; censito al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Part. 1225 Sub. 4, classificato in categoria C/2 classe 4 consistenza 45 mq con rendita di €. 112,07 in ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata¹⁵ e planimetria catastale allegata¹⁶).

Il corpo di fabbrica, addossato al muro di confine e costruito tra la cabina ENEL ed il corpo “G”, risulta costituito da una struttura portante metallica intelaiata realizzata con

¹³ C.f.r. All. O

¹⁴ C.f.r. All. P

¹⁵ C.f.r. All. Q

¹⁶ C.f.r. All. R



- proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata¹⁹ e planimetria catastale allegata²⁰).

Il corpo di fabbrica, adibito a fabbricato per attività industriale, risulta realizzato con una struttura portante metallica intelaiata realizzata con ritti perimetrali in acciaio scatolato a sezione quadrata, ancorati alla sottostante trave di fondazione in c.a. mediante piastre terminali munite di tirafondi.

La copertura è costituita da un'orditura metallica similare ai ritti sormontata da lamiera grecata. I tompagni esterni sono realizzati con pannelli di lamiera grecata con telai metallici.

Geometricamente si sviluppa a pianta rettangolare con una larghezza di m. 3,7 ed una lunghezza massima di m. 16, per un'estensione di mq. 59,2; ad una elevazione fuori terra, presenta un'altezza di m. 2,95.

7) CORPO G (FABBRICATO PER ATTIVITA' COMMERCIALE) IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO, VIA MILITE IGNOTO IDENTIFICATO IN CATASTO FOGLIO 8 PART. 1225 SUB. 7

Il corpo di fabbrica, così come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra al punto G, sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, Via Milite Ignoto snc; censita al N.C.E.U. al Foglio 8 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto Part. 1225 Sub. 7, classificata in categoria D/8 mq con rendita di €. 187,20 in ditta [REDACTED] - proprietà per 1/1 – (vedi visura storica catastale allegata²¹ e planimetria catastale allegata²²).

Il corpo di fabbrica, adibito a fabbricato per attività commerciale, risulta realizzato con una struttura portante metallica intelaiata realizzata con ritti perimetrali in acciaio scatolato a sezione quadrata, ancorati alla sottostante trave di fondazione in c.a. mediante piastre terminali munite di tirafondi.

La copertura è costituita da un'orditura metallica similare ai ritti con un soprastante manto di copertura costituito da pannelli preverniciati e coibentati tipo sandwich.

La tamponatura esterna è costituita da pannelli sandwich sui lati corti della struttura mentre la parete prospiciente l'area di corte è realizzata con infissi in alluminio e vetri. Il piano di calpestio del corpo di fabbrica è costituito da un battuto di cemento con opportuni giunti di dilatazione.

Geometricamente si sviluppa a pianta rettangolare con una larghezza di m. 5,5 ed una lunghezza massima di m. 18,80, per un'estensione di mq. 103,4; ad una elevazione fuori terra, presenta un'altezza di m. 3,20.

¹⁹ C.f.r. All. U

²⁰ C.f.r. All. V

²¹ C.f.r. All. Z

²² C.f.r. All. AI



Quesito 1c)

I compendi immobiliari, oggetto di pignoramento, non risultano occupati da terzi. Vengono utilizzati dal proprietario [REDACTED].

Quesito 1d)

ELENCO DELLE FORMALITA' E DEI GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)

- Trascrizione del 14.11.2000 ai nn. 25289/21202 nascente da atto di concessione edilizia emesso il 31/10/2000 dal Sindaco di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) repertorio 293/2000 del 14/11/2000 ai nn. 25289/21202 a favore del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto con sede in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) c.f. 00084640838 e contro [REDACTED] con sede in Barcellona Pozzo di Gotto c.f. 00122140833, avente per oggetto piena proprietà di:
 - Opificio (D1) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225
- Trascrizione del 26/07/2017 ai nn.18365/14132 nascente da atto di locazione ultranovennale del 10/07/2017 in notar Zuccarello Marcolini Andrea di Terme Vigliatore (ME) repertorio n.1955/139 a favore di [REDACTED] con sede in Barcellona Pozzo di Gotto c.f. 03407670839 e contro [REDACTED] con sede in Barcellona Pozzo di Gotto c.f. 01703800837, avente per oggetto piena proprietà di:
 - Fabbricato industriale (D7) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub.1;
- Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 08/10/2019 ai nn.27638/20904, nascente da verbale di pignoramento immobili del 03/08/2019, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto rep. n.910/2010 a favore di BANCA [REDACTED] contro [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - Fabbricato industriale (D7) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub.1;
 - Uffici e studi privati (A10) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 2;
 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 3;
 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 4;
 - Rimesse, autorimesse (C6) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 5;
 - Fabbricato industriale (D7) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 6;



- Fabbricato ad uso commerciale (D8) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 7;
- Ipoteca volontaria, iscritta il 05/05/2011 ai nn.14618/2156, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 04/05/2011 ai rogiti del Notaio Biondo Sebastiano da Terme Vigliatore, repertorio n.37439/6364 a favore di [REDACTED] per un montante ipotecario di € 2.380.000,00 ed un capitale di € 1.190.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto piena proprietà di:
 - Fabbricato industriale (D7) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 1;
 - Domanda giudiziale, trascritta il 08/04/2016 ai nn.8841/6687, nascente da esecuzione in forma specifica del 23/03/2016, Tribunale di Barcellona Pozzo di [REDACTED]

Gotto (ME) avente per soggetto

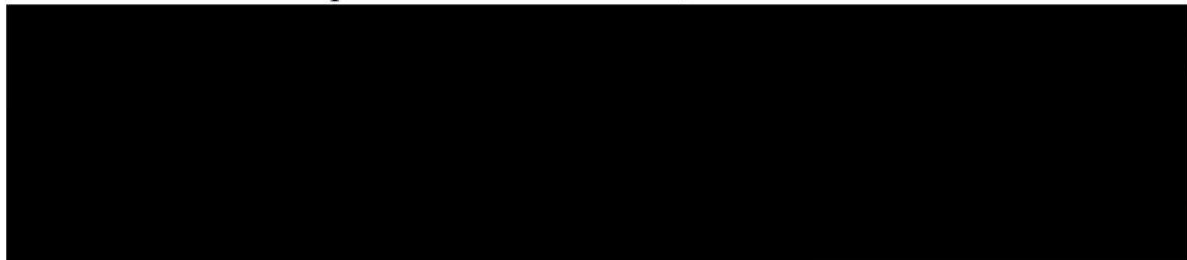
- Beni di [REDACTED]. per la quota dell'intero in piena proprietà:
 - Fabbricato industriale (D7) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 1;
- Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 36 particella 1062 sub. 8;
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 52 particella 907 sub. 14;
- Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:
 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 36 particella 1062 sub. 9;
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 52 particella 1062 sub. 4;
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 52 particella 1062 sub. 7;
 - Fabbricato da accatastare in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 52 particella 1062 sub. 6;
- Ipoteca legale, iscritta il 28/07/2016 ai nn.19668/2425, nascente da ruolo esattoriale del 21/07/2016 a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] con sede [REDACTED], per un montante ipotecario di € 127.015,96 ed un capitale di € 63.507,98 avente per oggetto piena proprietà di:



Fabbricato industriale (D7) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 1;

- Uffici e studi privati (A10) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 2;
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 3;
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 4;
- Rimesse, autorimesse (C6) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 5;
- Fabbricato industriale (D7) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 6;
- Fabbricato ad uso commerciale (D8) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 7;

➤ Domanda giudiziale, trascritta il 20/01/2017 ai nn. 1474/1187, nascente da esecuzione in forma specifica del 24/10/2016, Tribunale di Barcellona Pozzo di



- Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:
 - Fabbricato industriale (D7) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 8 particella 1225 sub. 1;
- Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 36 particella 1062 sub. 8;
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 52 particella 907 sub. 14;
- Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:
 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 36 particella 1062 sub. 9;
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 52 particella 1062 sub. 4;
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 52 particella 1062 sub. 7;
 - Fabbricato da accatastare in Barcellona Pozzo di Gotto foglio 52 particella 1062 sub. 6;



Quesito 2b)

EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI DEI BENI PIGNORATI

I compendi pignorati non consentono la formazione di più lotti.

Quesito 2c)

QUOTE PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione forzata sono pignorati per l'intero.

Quesito 2d)

1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE INDUSTRIALE (CORPO A) AL FOGLIO 8 PART. 1225 SUB. 1

Generalmente, il mercato degli edifici commerciali/industriali con caratteristiche simili al bene esaminato è caratterizzato da un numero esiguo di transizioni, quindi il valore di questi immobili si determina con il metodo di stima del valore di costo di riproduzione deprezzato; tale valore rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica, sommato al valore di suolo e ad una serie di voci che analizzeremo in seguito.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. A queste voci vanno ovviamente sommati gli oneri di urbanizzazione sostenuti, le spese tecniche e l'utile del promotore.

L'impegno di stima del valore di costo di riproduzione deprezzato, definito più semplicemente metodo del costo (Cost Approach), è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato dove è impossibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach).

Il deprezzamento per vetustà scaturisce dalla durata, intesa come vita utile, dell'edificio e può calcolarsi con la formula fornita dagli Esperti Contabili dell'Unione Europea:

$$D = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$



Come si intuisce chiaramente, il valore appena trovato è determinato esclusivamente dal costo di realizzazione dell'opera; per valutare il bene nella sua interezza, bisognerà sommare a tale valore il costo del suolo su cui sorge il fabbricato, le corti di pertinenza, le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione e l'utile.

Per uniformità di parametri, le superfici scoperte e le aree di sedime (accessorie) degli edifici verranno opportunamente modificate, moltiplicando le stesse per coefficienti correttivi (identico provvedimento applicato nella dottrina estimativa nei casi di stime sintetiche-comparative quando bisogna valutare terrazzi, balconi, etc. e rapportare tali superfici alle superfici commerciali).

Nella determinazione del bene dell'immobile si terrà presente anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore del bene considerato è influenzato sia dall'ubicazione (legato a riflessioni di carattere urbanistico e viabilità) e soprattutto dalla versatilità del bene stesso ad essere utilizzato per scopi diversi.

Nel caso in esame, dovendo stimare un fabbricato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, appare doveroso sottolineare gli aspetti che influiscono in modo peculiare sulla valutazione stessa.

Tale tecnica costruttiva determina tutta una serie di vantaggi che mi appresto a esplicitare.

Le realizzazioni di capannoni rappresentano una parte significativa del mercato italiano delle costruzioni non residenziali.

La tipologia costruttiva che identifichiamo come "capannone", compendia oggi diverse destinazioni d'uso richieste dalla vita moderna: da fabbricato adibito ad unità produttiva ed attività artigianali, a centro di distribuzione e logistico per attività di deposito, vendita ed espositiva.

La multi-funzionalità di questi fabbricati (che possono essere indistintamente venduti o affittati per diverse attività) rende i capannoni "industriali" la tipologia costruttiva su cui si investe maggiormente: con una quota di mercato di oltre il 65% sul totale delle costruzioni non residenziali annualmente costruite.

In base alle considerazioni svolte e a seguito di indagini esperite, il sottoscritto ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio che presenta le caratteristiche del bene in oggetto sia:

$$C_{rip} = 570,00 \text{ €/mq}$$

Considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

$$D = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

Dove

A = m/n x 100 (anni dell'edificio in funzione della sua vita utile)

m = età del fabbricato = 43 anni

n = numero di anni di vita dell'opera = 80 anni per edifici simili a quello in oggetto

e sostituendo



$$A=43/80 = 53\%$$

$$D=(0,53+20)^2/140 - 2,86=0,15$$

$$C_d= 100\%-D=100\%-0,15\%=85$$

Si ottiene così il seguente valore unitario attuale:

$$V_{rip}=C_d \times C_{rip} = 0,85 \times 570,00 = \text{€}. 484,50/\text{mq}$$

Superfici convenzionali bene

<i>BENE</i>	<i>DESTINAZIONE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>ALIQUOTA</i>	<i>SUPERFICIE CONVENZIONALE</i>
FABBRICATO	OPIFICIO	MQ. 1657,50	100%	MQ. 1657,50
TERRENO (CORTE+SEDIME)		MQ. 2850,00	12%	MQ. 342
			TOTALE	MQ. 1999,5

Moltiplicando la superficie convenzionale per il costo unitario otteniamo il probabile valore di mercato del bene (valore di mercato parziale) escluso ancora dei costi di urbanizzazione, spese tecniche e utile del promotore.

$$V_{mp}=484,50 \times 1999,50 = \text{€}. 968.757,75$$

$$\text{Costi oneri di urbanizzazione} = 7\% \text{ di } V_{mp} = \text{€}. 67.813,04$$

$$\text{Spese tecniche} = 8\% \text{ di } V_{mp} = \text{€}. 77.500,62$$

$$\text{Utile del promotore } 15\% \text{ di } V_{mp} = \text{€}. 145.313,66$$

Il più probabile valore di mercato V_m sarà dato dalla seguente somma

$$V_m = V_{mp} + \text{oneri di urbanizzazione} + \text{spese tecniche} + \text{utile del promotore}$$

$$V_m = \text{€}. 1.259.385,07$$

COSTI DELLA DEMOLIZIONE E DELLA RIMOZIONE DEI MANUFATTI REALIZZATI IN ASSENZA DI REGOLARI AUTORIZZAZIONI EDILI

Ricordando che all'interno del lotto in esame esistono manufatti non sanabili per i quali è previsto l'abbattimento con un aggravio di spese, si procede al calcolo dei costi relativi alla demolizione, allo smaltimento e alla regolarizzazione (cancellazione dal censuario) presso l'Agenzia delle Entrate.

Costi di demolizione

Si precisa che il costo di demolizione unitario applicato (€/mc) è stato desunto dal prezzario regionale unico per i lavori pubblici. Si è ritenuto operare una riduzione dello stesso in funzione delle caratteristiche costruttive dei beni da demolire (tettoie – uffici)



<i>BENE</i>	<i>VOLUME (MC)</i>	<i>COSTO DI DEMOLIZIONE UNITARIO €/MC</i>	<i>COSTO DI DEMOLIZIONE</i>
B	352,11 MC	€. 14,87/MC	€. 5.235,87
C	124,20 MC	€. 7,43/MC	€. 922,80
D	261,25 MC	€. 7,43/MC	€. 1.941,08
E	550,75 MC	€. 7,43/MC	€. 4.092,07
F	174,64 MC	€. 10,00/MC	€. 1.746,40
G	330,88 MC	€. 10,00/MC	€. 3.308,80
		TOTALE	€. 17.247,02

Occorre ulteriormente precisare che nel calcolo suindicato non sono stati computati né i costi relativi agli oneri di conferimento in discarica, che andrebbero valutati in base alla presentazione delle fatture emesse dalle discariche, né i costi di ripristino dei luoghi (rifacimenti massetti – revisione degli impianti). Dovendo in questa sede stimare anche questi costi, in maniera del tutto generale ed in funzione dell'esperienza dello scrivente si ritiene di applicare alle predette lavorazioni un costo forfettario di €. 6.500,00.

Per quanto attiene la regolarizzazione catastale (cancellazione dal censuario) degli immobili abusivi i costi possono essere stimati, tra spese vive e spese tecniche, in €. 2.000,00.

In conclusione, la stima del compendio analizzato, costituito dall'opificio industriale e dalle aree esterne che ne costituiscono pertinenza, al netto del costo di abbattimento dei manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, dei costi relativi agli oneri di conferimento in discarica, delle spese vive e tecniche per la regolarizzazione catastale degli immobili sarà dato da:

Valore economico dell'opificio industriale e delle aree esterne di pertinenza		€. 1.259.385,07
<i>A detrarre</i>	costi demolizione	- €. 17.247,02
	oneri discarica e ripristini	- €. 6.500,00
	pratica catastale	- €. 2.000,00
	TOTALE	€. 1.233.638,05



Pertanto il suddetto importo arrotondato per difetto ad

€. 1.230.000,00

(unmilioneduecentotrentamila/00)

rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio pignorato ed oggetto di esecuzione.

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Milazzo, li 01.03.2021

Il C.T.U.

(Arch. Spoto Rosario Stefano)

.....

