



## INDICE

1. PREMESSA	pag.	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag.	4
3. RISPOSTE AL MANDATO		
3.1 - QUESITO A: Descrizione degli immobili pignorati - Dati catastali	pag.	9
3.2 - QUESITO B: Verifica corrispondenza dei documenti ipotecari e catastali	pag.	10
3.3 - QUESITO C: Verifica corrispondenza della proprietà dell'esecutato	pag.	11
3.4 - QUESITO D: Verifica esistenza di diritti reali, formalità, vincoli e oneri	pag.	12
3.5 - QUESITO E: Stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	14
3.6 - QUESITO F: Determinazione del valore degli immobili	pag.	15
3.7 - QUESITO G: Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni	pag.	18
3.8 - QUESITO H: Verifica esistenza della certificazione energetica	pag.	19
4. CONCLUSIONI	pag.	19
ELENCO ALLEGATI	pag.	24



## 1. PREMESSA

Con decreto del 14 gennaio 2015 il sottoscritto Arch. Domenico Pettineo veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare in epigrafe. Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 15 giugno 2015, ha dato inizio allo studio del caso, prendendo visione di tutta la documentazione riguardante la procedura in oggetto, e procedendo all'accertamento di quanto necessario, al fine di poter dare esaurienti risposte ed ottemperare al mandato conferitogli consistente nei seguenti accertamenti:

- A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo di pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia ai N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata ecc).
- B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. 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.

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 2 di 24



Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

- C) 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.
- D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile 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

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 3 di 24



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.

F) Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; (b) il prezzo base per la vendita.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

H) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere eseguito una preliminare disamina degli atti estratti dal fascicolo della procedura, in data 13 luglio 2015, il sottoscritto si recava al Comune di Milazzo presso il 1° Dipartimento - Affari Generali, Servizi De-

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 4 di 24



mografici per acquisire il certificato di residenza della [REDACTED] (vedi allegato 2), amministratore unico della [REDACTED] (vedi allegato 3).

Nella stessa data lo scrivente comunicava la data del sopralluogo alla parte debitrice tramite lettera raccomandata A.R. (vedi allegato 4) ed ai rappresentanti legali della parte creditrice mediante Posta Elettronica Certificata (vedi allegati 5 e 6).

Sempre in pari data lo scrivente acquisiva presso l'Ufficio Provinciale di Messina -Territorio Servizi Catastali l'estratto di mappa e le visure catastali riguardanti la particella oggetto di pignoramento, nonché quelle confinanti.

In data 15 luglio 2015, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier Niceto per effettuare accertamenti sull'immobile oggetto di perizia e richiedere il certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 7).

Le operazioni peritali in situ sono state iniziate dal sottoscritto il giorno ventitre luglio dell'anno 2015 alle ore 10:00, previo avviso alle parti interessate tramite lettera raccomandata A.R. e posta elettronica certificata.

Non ricevendo la ricevuta di ritorno della suddetta lettera raccomandata, il sottoscritto ha svolto una ricerca sul sito web di Poste Italiane attraverso il servizio "Cerca spedizioni" per verificare se la lettera raccomandata è stata consegnata al destinatario. Dal controllo effettuato risultava che era in lavorazione presso il centro postale di S. Pietro di Milazzo dalla data del 16 luglio 2015.

Nonostante ciò, alla predetta data il sottoscritto si è recato all'ora stabilita sui luoghi oggetto di perizia, precisamente nel Comune di S. Pier Niceto

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 5 di 24



in contrada S. Biagio. Giunto sui luoghi, lo scrivente non ha avuto la presenza di alcuna delle parti precedentemente avvisate. Alla presenza continua di un collaboratore di fiducia, l'architetto [REDACTED], si è proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi, visionando esternamente l'immobile in argomento.

Si è quindi proseguito con le operazioni peritali scattando diverse foto dell'immobile da più angolazioni possibili.

Avendo ultimato le operazioni peritali possibili in situ, lo scrivente ha atteso fino alle ore 11:00, dopodiché si è redatto il relativo verbale che è stato letto confermato e sottoscritto dai presenti.

In seguito, il sottoscritto ha tentato più volte invano di contattare telefonicamente la parte debitrice.

In data 20 luglio 2015 lo scrivente si procurava, tramite richiesta alla sede A.S.I. di Messina, copia del decreto n. 55/Gab. del 30 aprile 2009 che contiene i prezzi di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati di pertinenza dei Consorzi A.S.I. della Sicilia (vedi allegato 8).

Successivamente in data 27 luglio 2015 lo scrivente richiedeva tramite P. E. C. al Consorzio A.S.I. di Messina ulteriore documentazione necessaria per l'espletamento del mandato.

Dopo che in data 21 agosto 2015 la lettera raccomandata A.R. (vedi allegato 9) inviata alla parte debitrice, ritornava al mittente per compiuta giacenza, lo scrivente, in data 26 agosto 2015, comunicava al G. E. l'impossibilità di accesso ai luoghi e contestualmente una richiesta di proroga di 90 (novanta) giorni per il deposito della relazione.

In data 24 settembre 2015, il sottoscritto si recava presso gli Uffici del

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 6 di 24



Consorzio A.S.I. di Messina per chiarimenti sulle discipline d'uso e norme tecniche di attuazione contenute nel Piano Regolatore Generale Consortile dell'A.S.I. e per acquisire i regolamenti a cui sono sottoposti i lotti che fanno parte dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, e precisamente il regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina (vedi allegato 10), il GESTINF/ME - Regolamento approvato con deliberazione commissariale C.S. del 13/02/2007, n. 03/07 (vedi allegato 11) e il FODEP/ME - Regolamento dei servizi di fognatura e depurazione (vedi allegato 12).

In data 02 ottobre 2015, lo scrivente riceveva comunicazione del 30 settembre 2015 in cui il G. E. concedeva proroga fino al 03 dicembre 2015 per il deposito della relazione e si riservava in udienza la nomina del Custode cui il sottoscritto poteva rivolgersi per l'accesso all'immobile.

In seguito alla data del 27 ottobre 2015, il sottoscritto eseguiva un'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.

Poiché nell'udienza del 19.10.2015 la causa è stata rinviata, senza che nella stessa venisse nominato il Custode, in data 03 novembre 2015 il sottoscritto chiedeva la nomina del Custode e contestualmente un'ulteriore proroga.

In data 26 novembre 2015, il sottoscritto si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier Niceto per acquisire ulteriore documentazione, relativa all'immobile oggetto di perizia, necessaria all'espletamento del mandato.

In data 01 dicembre 2015 il G. E. nominava il Custode nella persona

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 7 di 24



dell'avv. Corrado Rosina, che comunque riceveva comunicazione della nomina in data 02 febbraio 2016, per cui il sottoscritto non avendo potuto accedere all'immobile in argomento ha richiesto una nuova proroga in data 04 febbraio 2016.

In data 29 febbraio 2016 il Custode nella persona dell'avv. Corrado Rosina, prestava giuramento di rito e in data 14 marzo 2016 convocava la parte debitrice sui luoghi, senza nessun riscontro in quanto non si è presentato nessuno.

In data 21 marzo 2016 il G. E. concedeva allo scrivente proroga al 15 luglio 2016, rinviando l'udienza al 17 ottobre 2016.

Preso atto che la parte debitrice è stata varie volte contattata invano, dopo un colloquio telefonico con il Custode Giudiziario Avv. Corrado Rosina, in comune accordo, in data 07 luglio 2016 ci si è recati sui luoghi oggetto della consulenza alle ore 8:45 per cercare di ricavare qualche informazione utile. Giunti sul posto, constatato che il cancello era aperto (vedi foto 1 e 2), per cui si è proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi, visivando il terreno, anche internamente.

Si è quindi proseguito con le operazioni peritali verificando alcune misure, in quanto il terreno invaso da vegetazione spontanea non permetteva di effettuare il rilievo per intero; sono state altresì scattate delle foto alle varie parti dell'immobile.

Alle ore 10:15 avendo ultimato le operazioni peritali in situ si è redatto il relativo verbale che è stato letto confermato e sottoscritto dai presenti.

Al fine di accertare eventuali variazioni, in data 09 luglio 2016, lo scrivente acquisiva nuovamente l'estratto di mappa (vedi allegato 13), le visure

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 8 di 24



catastali riguardanti la particella oggetto di pignoramento (vedi allegato 14) e le particelle confinanti, mentre in data 12 luglio 2016 si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina per acquisire una ispezione ipotecaria aggiornata (vedi allegato 15).

In esito alle indagini esperite, il sottoscritto è ora in grado di redigere la presente perizia.

### **3. RISPOSTE AL MANDATO**

Il sottoscritto CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti procede secondo i quesiti assegnati dal Giudice dell'esecuzione, come descritti nel mandato giurato in data 15 giugno 2015 e riportati sopra nella premessa di cui al punto 1.

**3.1 QUESITO A - Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo di pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia ai N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata ecc).**

L'immobile pignorato consiste in un terreno sito nel Comune di S. Pier Niceto, in Contrada S. Biagio. Detto terreno fa parte dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, di cui al Piano Regolatore ASI (vedi allegato 16).

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 9 di 24



La superficie catastale del terreno in argomento, risulta di mq. 2.940,00 (vedi allegato 14).

La forma del lotto è rettangolare con un'ulteriore striscia di terreno di circa 6,00 ml. (anch'essa di forma rettangolare) che permette l'accesso dalla strada consortile (vedi allegati 13, 16 e 17).

Allo stato attuale il terreno, che dal punto di vista geo-morfologico si presenta pianeggiante (vedi foto 3, 4, 5 e 6), è invaso da vegetazione spontanea (vedi foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

Secondo un'indagine catastale (vedi allegato 13), confina a nord con la part. 836 in ditta [REDACTED] di [REDACTED] con sede in [REDACTED], ad est con la part 884 ossia strada consortile, a sud con la part. 970 in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], e con la part. 918 in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] e ad infine ad ovest con la part. 779 e la part. 773, entrambe in ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e con la part. 771 in ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

I dati catastali del surriferito immobile sono i seguenti:

N.C.T. - Comune di S. Pier Niceto - foglio 1 - particella 837, seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 0.29.40, reddito dominicale € 47,83, reddito agrario € 21,26 - intestato a [REDACTED] con sede a [REDACTED] (vedi allegato 14).

Da ciò si evince che i dati catastali sono conformi a quelli specificati negli atti estratti dal fascicolo della procedura.

**3.2 QUESITO B - Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a**

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 10 di 24



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. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore ai suddetto ventennio.

Dopo aver esaminato i documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c., lo scrivente ha richiesto ed acquisito presso vari enti la documentazione necessaria come la visura camerale (vedi allegato 3), la visura storica catastale (vedi allegato 14), l'atto di cessione del suolo a scopo industriale (vedi allegato 18) e l'ispezione ipotecaria (vedi allegato 15) al fine di avere i dati aggiornati. Dal confronto si evince che gli atti riportati nella relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] del 05 maggio 2014, corrispondono a quelli effettivi, ad eccezione di un'ipoteca legale riscontrata a seguito di una seconda ispezione ipotecaria effettuata in data 12 luglio 2016 e precisamente un'iscrizione contro del 26/01/2016, Registro Particolare 175 Registro Generale 1861 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED] - Repertorio 623/2015 del 12/01/2016 - IPOTECA LEGALE derivante da [REDACTED]

**3.3 QUESITO C** - 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.

Alla data di trascrizione del pignoramento (07 aprile 2014), l'immobile

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 11 di 24



pignorato risultava essere per intero di proprietà della ditta eseguita ovvero [REDACTED] con sede in [REDACTED].

**3.4 QUESITO D - Indichi:** (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Dall'atto di cessione di suolo a scopo industriale, redatto dal Notaio Dott. [REDACTED] in data 13 agosto 2010 (vedi allegato 18), si evince che il Consorzio A.S.I., avrà in ogni momento il diritto di imporre, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, fognatura e servitù telefoniche sugli spazi non coperti da edifici.

A seguito della seconda ricerca svolta in data 12 luglio 2016, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedi allegato 15), è emerso che per il bene in causa, oltre alla trascrizione riguardante il pignoramento oggetto della presente consulenza, e precisamente:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2014 - Registro Particolare 6017 Registro Generale 7819 - Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO - Repertorio 273 del 28/02/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in San Pier Niceto (ME),

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 12 di 24



risulta anche la seguente formalità pregiudizievole:

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016, Registro Particolare 175 Registro Generale 1861 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED] - Repertorio 623/2015 del 12/01/2016 - IPOTECA LEGALE derivante da [REDACTED] - Immobili siti in San Pier Niceto (ME) - SOGGETTO DEBITORE.

Risultano altresì altre formalità, qui di seguito elencate:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/09/2010, Registro Particolare 19239 Registro Generale 28249 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED] - Repertorio 25880/6483 del 13/08/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in San Pier Niceto (ME) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2011, Registro Particolare 15850 Registro Generale 21974 - Pubblico Ufficiale: RESPONSABILE III SETTORE - Repertorio 9/11 del 21/06/2011 - ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA - Immobili siti in San Pier Niceto (ME).

Dal certificato urbanistico rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier Niceto (vedi allegato 7), sul terreno in oggetto non si riscontra l'esistenza di vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc.

Dalle indagini svolte presso il Consorzio A.S.I. di Messina, è emerso che è in corso un inizio di procedimento di revoca dell'atto deliberativo di assegnazione del terreno oggetto di pignoramento, in quanto il terreno risulta libero da costruzioni, nonostante la comunicazione di inizio dei lavori del

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 13 di 24



13 settembre 2011, con riserva di iniziare i lavori strutturali a seguito della presentazione dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina e la successiva comunicazione di inizio dei lavori strutturali del 07 giugno 2012 (vedi allegato 19).

Infatti, l'art. 17 del Regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina (vedi allegato 10) riporta che: "I lavori di realizzazione dell'opificio dovranno essere completati entro 2 anni dalla data di inizio dei lavori. Potrà essere concessa una sola proroga, per un massimo di mesi diciotto, a seguito della adozione di apposito provvedimento, in caso di comprovata impossibilità dell'impresa di rispettare i termini previsti, opportunamente motivata e documentata, solo allorché i lavori di costruzione dello stabilimento siano già iniziati". E poi ancora: "Il mancato rispetto di tale termine darà luogo alla revoca dell'atto deliberativo di assegnazione.....".

Infine si fa presente che il bene pignorato, in quanto facente parte dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, è sottoposto ai seguenti Regolamenti allegati alla presente relazione, ossia:

- Regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina (vedi allegato 10);
- GESTINF/ME - Regolamento approvato con deliberazione commissariale C.S. del 13/02/2007, n. 03/07 (vedi allegato 11);
- FODEP/ME – Regolamento dei servizi di fognatura e depurazione (vedi allegato 12).

**3.5 QUESITO E - Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo ca-**

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 14 di 24



so chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile 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.

All'atto degli accertamenti il terreno risultava libero, in evidente stato di abbandono, come si può notare dalla presenza di vegetazione spontanea (vedi foto 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

**3.6 QUESITO F - Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; (b) il prezzo base per la vendita.**

Prima di valutare il terreno in questione, risulta opportuno precisare il procedimento che verrà adottato per determinare il più probabile valore dello stesso immobile.

#### Metodo sintetico-comparativo

Il sottoscritto procederà alla stima con il metodo sintetico-comparativo partendo dai valori unitari desunti da indagini di mercato. La stima sintetica, basata sulla comparazione, consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi per metro quadrato riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Per determinare il valore si può far riferimento inoltre ai prezzi medi rilevati sul mer-

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail: domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 15 di 24



cato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

Stante ciò, per conferire al terreno in oggetto il giusto valore unitario, è stata eseguita sui luoghi un'approfondita indagine di mercato per rilevare le effettive contrattazioni intervenute tra privati e ricavare da esse elementi di comparazione per una valutazione di tipo sintetico-comparativo per metro quadrato.

Poiché il terreno fa parte dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, per conferire all'immobile in oggetto il giusto valore unitario, è stata eseguita un' indagine di mercato presso la sede A.S.I. di Messina che ha fornito al sottoscritto i prezzi di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati di pertinenza dei Consorzi A.S.I. della Sicilia, contenuti nel decreto n. 55/Gab. del 30 aprile 2009 e pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia (vedi allegato 8).

Data la destinazione del terreno, le indagini presso le varie agenzie immobiliari sono risultate vane, per cui lo scrivente ha effettuato ulteriori indagini informative presso tecnici della zona e presso l'Agenzia delle Entrate di Barcellona Pozzo di Gotto, i quali hanno fornito dati veritieri sulla base delle contrattazioni e delle conclusioni effettivamente verificatesi nella zona.

**(a) Determinazione del valore reale dell'immobile**

Dalle indagini svolte presso tecnici e l'Agenzia delle Entrate di Barcellona Pozzo di Gotto, si è riscontrato che immobili simili a quello in questione sono stati oggetto di compravendita per € 60,00 al m<sup>2</sup> di superficie, mentre consultando i prezzi di vendita dei terreni industriali nell'ambito de-

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 16 di 24



gli agglomerati di pertinenza dei Consorzi A.S.I. della Sicilia, contenuti nel decreto n. 55/Gab. del 30 aprile 2009 e pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia risulta un prezzo unitario di € 22,00 al m<sup>2</sup> di superficie.

Effettuando la media dei due valori riscontrati, si ottiene il prezzo al metro quadrato del terreno in oggetto, e precisamente:

$$P = (P1+P2) / 2 = € (60,00 + 22,00) / 2 = € 82,00 / 2 = € 41,00,$$

per cui il valore dell'immobile risulta:

$$V = \text{mq. } 2.940,00 \times \text{€/mq. } 41,00 = € 120.540,00.$$

ed in c.t. **€ 120.540,00**

(diconsi euro centoventimilacinquecentoquaranta/00).

#### **(b) Determinazione del prezzo base per la vendita**

Lo scrivente ritiene opportuno praticare alcuni adeguamenti e correzioni al valore del terreno determinato, applicando una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, pertanto il prezzo base per la vendita sarà:

$$€ 120.540,00 - 15\% = € 120.540,00 - € 18.081,00 = € 102.459,00$$

ed in c.t. **€ 102.459,00**

(diconsi euro centoduemilaquattrocentocinquantanove/00).

Si fa presente che l'art. 31 del Regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina (All. 10), così recita: "L'assegnatario, in caso di richiesta di autorizzazione per la vendita del suolo industriale precedentemente assegnatogli, dovrà corrispondere al Consorzio una somma pari alla differenza fra il prezzo originario di acquisto pagato all'Ente ed il prezzo fissato al momento in cui viene concessa l'autorizzazione". Pertanto al momento della vendita si

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 17 di 24



dovrà tenere conto di quanto appena riportato.

**3.7 QUESITO G - Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità. Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.**

Da un'indagine espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier Niceto, si evince che sul terreno in argomento è stata rilasciata C. E. n. 09 del 20.05. 2011 per la realizzazione di un opificio industriale.

Tale concessione risulta scaduta, in quanto, nonostante la comunicazione di inizio dei lavori del 13 settembre 2011, con riserva di iniziare i lavori strutturali a seguito della presentazione dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina (vedi allegato 19) e la successiva comunicazione di inizio dei lavori strutturali del 07 giugno 2012, il fabbricato non è stato realizzato.

Pertanto come evidenziato precedentemente, secondo l'art. 17 del Regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina (vedi allegato 10) è in corso un inizio di procedimento di revoca dell'atto deliberativo di assegnazione del terreno

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 18 di 24



oggetto di pignoramento, poiché i lavori di realizzazione dell'opificio dovevano essere completati entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

Dal punto di vista urbanistico, il terreno in questione, secondo il P.R.G. vigente approvato dall'Ass. Reg. TT. AA. con D. Dir. n. 916 del 16.09.2008 ricade in Aree ASI, e quindi impegnate dal Piano Regolatore Generale Consortile dell'ASI. Il terreno ricade in zona D3 "ambiti di trasformazione e completamento", disciplinata dall'Art. 21 delle NN.TT.AA. del P.R.G. ASI e in particolar modo dalle Norme Tecniche di Attuazione Integrative per l'esecuzione dei Piani Particolareggiati Esecutivi previsti dal PR Consortile approvato con Deliberazioni Dir. n. 557 del 26.07.2002 e n. 910 del 31.10.2002 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Dipartimento Regionale Urbanistica.

### **3.8 QUESITO H - Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.**

Poiché il bene in questione è un terreno, non esiste alcun certificato energetico, in quanto la direttiva comunitaria 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi, riguarda gli edifici.

## **4. CONCLUSIONI**

In ordine ai quesiti formulati, sulla scorta dei rilievi effettuati, delle indagini svolte e degli accertamenti eseguiti, si è dedotto che:

- L'immobile in questione è ubicato nel Comune di San Pier Niceto in Contrada S. Biagio e fa parte dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, di cui al Piano Regolatore A.S.I. ed è accessibi-

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 19 di 24



le dalla strada consortile, sul lato est. La superficie del terreno in argomento, risulta di mq. 2.940,00. La forma del lotto è rettangolare con un'ulteriore striscia di terreno (anch'essa di forma rettangolare) che permette l'accesso dalla strada consortile. Allo stato attuale il terreno, che presenta un andamento praticamente pianeggiante, è invaso da vegetazione spontanea. Secondo un'indagine catastale, confina a nord con la part. 836 in ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] ad est con la part 884 ossia strada consortile, a sud con la part. 970 in ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], e con la part. 918 in ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e ad infine ad ovest con la part. 779 e la part. 773, entrambe in ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e con la part. 771 in ditta [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]. I dati catastali del surriferito immobile sono i seguenti: N.C.T. - Comune di S. Pier Niceto - foglio 1 - particella 837, seminativo irriguo, classe 1, superficie Ha 0.29.40, reddito dominicale € 47,83, reddito agrario € 21,26 - intestato a [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED].

- Dopo aver esaminato i documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c., lo scrivente ha acquisito nuovi documenti, al fine di avere i dati aggiornati. Dal confronto si evince che gli atti riportati nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. [REDACTED] di [REDACTED] del 05 maggio 2014, corrispondono a quelli effettivi, ad eccezione di un'ipoteca legale riscontrata a seguito di una seconda ispezione ipotecaria effettuata in data 12 luglio 2016 e precisamente

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 20 di 24



un'iscrizione contro del 26/01/2016, Registro Particolare 175 Registro Generale 1861 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio 623/2015 del 12/01/2016 - IPOTECA LEGALE derivante da [REDACTED].

- Alla data di trascrizione del pignoramento (07 aprile 2014), l'immobile pignorato risultava essere di piena ed esclusiva proprietà della ditta esecutata ovvero [REDACTED] con sede in [REDACTED].
- Da indagini svolte, si evince che il Consorzio A.S.I, avrà in ogni momento il diritto di imporre, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto, fognatura e servitù telefoniche sugli spazi non coperti da edifici. A seguito della seconda ricerca svolta in data 12 luglio 2016, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che per il bene in causa, oltre alla trascrizione riguardante il pignoramento oggetto della presente consulenza risulta anche la seguente formalità pregiudizievole: ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016, Registro Particolare 175 Registro Generale 1861 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - Repertorio 623/2015 del 12/01/2016 - IPOTECA LEGALE derivante da [REDACTED] - Immobili siti in San Pier Niceto (ME) - SOGGETTO DEBITORE. Dal certificato urbanistico rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier Niceto, sul terreno in oggetto non si riscontra l'esistenza di vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. Secondo l'art. 17 del Regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina è in corso un inizio di procedimento di

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 21 di 24



revoca dell'atto deliberativo di assegnazione del terreno oggetto di pignoramento, poiché i lavori di realizzazione dell'opificio dovevano essere completati entro due anni dalla data di inizio dei lavori. Il terreno in argomento è sottoposto al Regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina, al regolamento GESTINF/ME ed al Regolamento FODEP/ME per quanto riguarda i servizi di fognatura e depurazione.

- All'atto degli accertamenti il terreno risultava libero, in evidente stato di abbandono.
- Il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione risulta essere pari ad euro 120.540,00  
(diconsi euro centoventimilacinquecentoquaranta/00),  
mentre il prezzo base per la vendita risulta essere pari ad euro 102.459,00  
(diconsi euro centoduemilaquattrocentocinquantanove/00).

Si fa presente che l'art. 31 del Regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio ASI di Messina, così recita: "L'assegnatario, in caso di richiesta di autorizzazione per la vendita del suolo industriale precedentemente assegnatogli, dovrà corrispondere al Consorzio una somma pari alla differenza fra il prezzo originario di acquisto pagato all'Ente ed il prezzo fissato al momento in cui viene concessa l'autorizzazione". Pertanto al momento della vendita si dovrà tenere conto di quanto appena riportato.

- Da un'indagine espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 22 di 24



Pier Niceto, si evince che sul terreno in argomento è stata rilasciata C. E. n. 09 del 20.05. 2011 per la realizzazione di un opificio industriale. Tale concessione risulta scaduta, in quanto, il fabbricato non è stato realizzato. Dal punto di vista urbanistico, il terreno in questione, secondo il P.R.G. vigente ricade in Aree ASI, e quindi impegnate dal Piano Regolatore Generale Consortile dell'ASI. Il terreno ricade in zona D3 "ambiti di trasformazione e completamento", disciplinata dall'Art. 21 delle NN.TT.AA. del P.R.G. ASI e in particolar modo dalle Norme Tecniche di Attuazione Integrative per l'esecuzione dei Piani Particolareggiati Esecutivi.

- Non esiste alcun certificato energetico, in quanto la direttiva comunitaria 2002/91/CE riguarda gli edifici.

Pertanto il sottoscritto, in ordine al mandato conferito, rassegna le indagini ed i rilievi svolti di cui si è narrato sopra, per le decisioni di merito.

Barcellona P.G. lì 14 luglio 2016

Il C.T.U.

Arch. Domenico Pettineo



## ELENCO ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo (allegato 1);
- Certificato di residenza Trio Elisa (allegato 2);
- Visura camerale (allegato 3);
- Ricevuta raccomandata A/R (allegato 4);
- Ricevuta P.EC. Avv, Lino (allegato 5);
- Ricevuta P.EC. Avv, Tambasco (allegato 6);
- Certificato di destinazione urbanistica (allegato 7);
- Decreto n. 55 Gab. del 30 aprile 2009 (allegato 8);
- Raccomandata A/R per convocazione sopralluogo (allegato 9);
- Regolamento Consorzio ASI di Messina (allegato 10);
- Regolamento GESTINF (allegato 11);
- Regolamento FODEP/ME (allegato 12);
- Estratto di mappa fg. 1 (allegato 13);
- Visura storica catastale, San Pier Niceto, fg.1, part. 837 (allegato 14);
- Ispezione ipotecaria Trio impianti S.r.l. (allegato 15);
- Stralcio P. R. G. Consortile dell'A.S.I. (allegato 16);
- Ortofoto (allegato 17);
- Atto di cessione di suolo a scopo industriale (allegato 18);
- Comunicazioni di inizio lavori (allegato 19);
- n. 16 foto dei luoghi

Esperto incaricato: Arch. Domenico Pettineo - Tel. 347/5359994

e mail:domenico.pettineo@virgilio.it  
pec: domenico.pettineo@archiworldpec.it

Pag. 24 di 24

