

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**  
**Provincia di Messina**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***

PARTE RICORRENTE

CONTROPARTE

G.E.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

---



## *Indice degli argomenti*

PREMESSA .....	Pag.3
• Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	Pag.4
• Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.....	Pag.6

## *Appendici*

- A Verbale operazioni peritali
- B Rilievo fotografico

## *Allegati*

- 1 Documentazione catastale
- 2 Documentazione autorizzativa Comune di Gualtieri Sicaminò
- 3 Ispezione Ipotecaria



## **PREMESSA**

In data 31/03/2022 il Giudice Esecutore, del Tribunale di Barcellona P.G., nominava la sottoscritta, iscritta all'ordine degli architetti, come Esperto (Consulente Tecnico di Ufficio) per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva immobiliare ..... Esecuzioni Civili del Tribunale di Barcellona P.G., fra ..... con l'Avv. ...., nei confronti di ....., invitandomi a comparire presso il Tribunale per la formulazione del quesito ed il giuramento di rito.

In data 06/04/2022 prestavo il giuramento di rito; a seguire il G.E. .... formulava i quesiti del mandato contenuti nel verbale di conferimento di incarico di stima. Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione, che è suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**
- 2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito all'incarico ricevuto, per individuare il bene da stimare, la sottoscritta ha proceduto preliminarmente all'esame della documentazione agli atti della procedura esecutiva immobiliare.

In particolare facendo riferimento all'istanza di vendita dell'immobile, pignorato con verbale del 18/05/2021, in danno del debitore, che identifica il bene pignorato ed oggetto della stima *nel Comune di Gualtieri Scaminò, via Duca n. 91, allibrato al catasto urbano al foglio 4, part.2291, sub.2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, RC € 170,43.*

*Dati di superficie : totale mq 148, totale escluso aree scoperte mq 137 .*

Prima di iniziare i sopralluoghi peritali ho eseguito alcuni accertamenti ritenuti utili e necessari a recepire documentazione ed elaborati riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

In dettaglio:

Richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina -Territorio:

- copia dello stralcio di mappa aggiornato necessario per individuare il fabbricato sui luoghi;
- visura necessaria a conoscere tutti i dati identificativi catastali dell'unità immobiliare e gli intestati della stessa;
- planimetria catastale dalla quale si evince la distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto di stima;

*(Allegato 1)*

Ho eseguito ricerche, al fine di reperire informazioni sulla regolarità tecnico/urbanistica del bene, verificando l'esistenza di titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto di stima, reperendo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualtieri Scaminò:

- Copia della D.I.A. ( Dichiarazione di Inizio Attività) recante come oggetto “ *Progetto per il frazionamento - nell'ambito di una divisione ereditaria – di un fabbricato, per civile abitazione, a tre elev. f.t., sito in via Duca n. 91-93, con costituzione di due unità immobiliari per civile abitazione. (Allegato 2)*

Per eseguire le operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, ho convocato con raccomandata a/r il sig. .... (parte debitrice) e tramite posta certificata l'avv. .... (parte creditrice) una prima volta per il giorno 06/05/2022 alle ore 16,30.

Non ho mai ricevuto la cartolina di ritorno della raccomandata inviata al signor .....

Alla data ed all'ora convenuta, sui luoghi, si presentava solo l'avvocato della parte creditrice rappresentata dall'avv. .... delegato dall'avv. ...., potendo effettuare, dopo avere individuato l'immobile, solo una ricognizione esterna dei luoghi, concludendo le operazioni peritali della giornata con il verbale di sopralluogo (*Appendice A*).



In data 09/05/2022, a causa delle difficoltà riscontrate nel procedere alle operazioni peritali, faceva richiesta di proroga per il deposito relazionale.

In data 18/05/2022 veniva concessa una proroga di 45 giorni per il deposito della relazione di consulenza.

In pari data, tenuto conto del comportamento non collaborativo del debitore esecutato, che non ha consentito l'accesso all'immobile, veniva nominato, quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato, l'avv. ....

Il giorno 10/06/2022 alle ore 15,30 ho avviato le operazioni peritali, con la presenza dell' avv. .... n.q. di Custode Giudiziario, del sig. .... (parte debitrice), per la parte creditrice non si è presentato nessuno per cause specificate nel verbale.

Alla presenza e con l'assistenza degli intervenuti veniva effettuata la ricognizione dei luoghi,

In entrambe le date sono stati redatti regolari verbali (*Appendice A*) e sono state scattate foto sia dell'interno che dell'esterno del fabbricato (*Appendice B*).

Sulla base della buona conoscenza della zona, del fabbricato in oggetto e degli atti in possesso, ritenendo sufficienti gli elementi reperiti, la sottoscritta C.T.U., ha chiuso le operazioni peritali, passando all'esecuzione di indagini tecnico-economiche riguardanti la zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di mandato, al fine di conoscere i prezzi di mercato di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle da stimare, ed analizzando e studiando tali dati accertati e rilevati mediante la loro elaborazione.

Sulla base di quanto esposto, procedo a rispondere ai quesiti formulati dal Giudice.



## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### 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 i effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art- 567 cod. proc. Civ. Ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in quel periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atti tra vivi anteriore al suddetto ventennio, dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato; 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.).*

**Documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ.:** L'immobile oggetto di stima risulta essere censito al catasto fabbricati di ..... a nome di ..... nato a ..... il ....., diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

La costituzione del bene, catastalmente, così come si configura attualmente nasce il 18/12/2013 a seguito di divisione ( pratica n. ME0463336).

**Dal 12/02/1992 al 14/08/2004**, l'immobile non subalternato ( f. ... part. ....) In testa a ..... nata a ..... il ..... per 1/3; ..... nato a ..... il ..... per 1/3: ..... nato a ..... il ..... per 1/3 a seguito di Denuncia di successione in morte di ..... del ..... – UU sede ..... vol. .... n. ....registrato il .....

**Dal 14/08/2004 al 18/12/ 2013**, l'immobile non subalternato ( f. .... part. ....) in testa a .....per ... ; ..... per .... a seguito di Denuncia di successione in morte di ..... del ..... – UU sede di ..... vol..... n. ... registrato il .....

**Dal 19/12/2013 a tutt'oggi** l'immobile a seguito di atto di divisione in notar ..... rep. n. .... , risulta in testa a ..... nato a ..... il ..... diritto di proprietà ..... in regime di separazione dei beni. ( *Allegato 1 – documentazione catastale*)



Alla data di trascrizione del pignoramento ..... ( reg. gen. n. .... reg. part. n. ....),  
l'immobile oggetto di stima risulta esser in piena proprietà alla ditta ..... nato a .....il  
..... (Allegato 3- Ispezione Ipotecaria) .

### **Quesito B**

*Identifichi e 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, ubicazione confini e dati catastali; acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....*

L'immobile è censito al catasto urbano del comune di ..... al foglio .. part. .... sub ... in testa a ..... nato a ..... il ..... proprietà 1/1.

L'**unità immobiliare** in oggetto risulta essere in condizioni discrete;trattasi di un fabbricato singolo che si sviluppa su 4 elevazioni f.t..

L'immobile ha accesso diretto dalla via ....., al piano terra è presente solo il vano scala che permette l'accesso all'unità abitativa che si sviluppa in altezza; al piano primo sono presenti due vani adibiti rispettivamente a cucina//soggiorno e ripostiglio ed un ampio disimpegno; al piano secondo sono presenti camera da letto, ripostiglio, wc ed un piccolo corridoio di disimpegno che porta ad un balconcino prospettante la via .....; il piano terzo è costituito dal lastrico solare di copertura;

La superficie utile attuale dell'immobile, al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni è pari a circa mq. 120,00.

Gli ambienti risultano sufficientemente ampi e di forma regolare, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, l'immobile presenta tracce persistenti di umidità in vari ambienti.

La pavimentazione e il rivestimento dei bagni sono in ceramica, mentre il pavimento negli altri ambienti è in gres porcellanato; le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli intonaci del tipo tradizionale con pitturazione in ducotone. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno datati.

L'abitazione è dotata di impianti idrico, fognario ed elettrico.

L'immobile confina a nord ad est ed a sud con fabbricati altre ditte, mentre ad ovest con la via Duca da cui ha l'accesso,

*Documentazione fotografica (Appendice B)*

### **Quesito 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, 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; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito ( art. 173-bis, comma 1, n. 3 disp. Att. Cod.proc. Civ.);*

L'immobile di che trattasi non risulta essere locato.

### **Quesito D**

*Indichi: a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazioni 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 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 .*

a) Non risultano diritti reali a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento.

b) Non esistono altre trascrizioni a carico dell'immobile

c) Non vi è condominio in quanto immobile singolo.

### **Quesito E**

*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata ffrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli;*

Non risulta alcun tipo di vincolo.



### Quesito F

*Predisponga- sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate ( ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente.*

Da quanto rilevato dalla documentazione agli atti e da quella reperita non risultano vincoli o oneri a carico dell'immobile.

### Quesito G

*Accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;*

Agli atti del comune di ..... in relazione all'immobile di che trattasi è presente una D.I.A recante per oggetto: *Progetto per il frazionamento – nell'ambito di una divisione ereditaria- di un fabbricato per civile abitazione a tre elev.f. t. sito in via ....., con costituzione di due unità immobiliari per civile abitazione.*

Allegato al progetto è presente una dichiarazione sostitutiva di certificazione in cui si dichiara che il fabbricato è di antica costruzione, edificato nel corso dell'anno 1950 (*Allegato 2*)

### Quesito 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 prestazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato di 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;*

Non risultano opere abusive in relazione all'immobile trattato.



L'immobile non necessita di variazioni e/o aggiornamenti catastali.

L'immobile pignorato va venduto in unico lotto.

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza

### **Stima sintetica del più probabile valore di mercato per confronto diretto o per valori unitari**

Per determinare il valore dell'immobile si è utilizzato il criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato, rappresentato dalla seguente formula:  $V_m = f(D, O)$

Dove :  $V_m$  = valore di mercato  $f$  = funzione

$D$  = domanda del bene  $O$  = offerta

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nella fattispecie si ritiene opportuno seguire – nell'ambito del metodo comparativo – il procedimento di stima per confronto diretto o per confronto di valori unitari, che è oggi il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, mediante l'impiego di un unico parametro, ed una relazione del tipo lineare-proporzionale, che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare, nel caso specifico come parametro di riferimento è stato considerato il metro quadrato.

Preliminarmente, la sottoscritta, ha effettuato nella zona dove sorge l'immobile in oggetto, ed in quelle circostanti, indagini di mercato mirate alla determinazione del valore unitario applicato in transazioni eseguite per immobili pressoché dello stesso tipo, taglio, epoca di costruzione e conservazione; oltre ad aver assunto informazioni presso agenzie immobiliari di zona, appurando che per la determinazione del valore degli immobili, generalmente non vengono utilizzati borsini immobiliari o carteggi pubblici, ma viene applicato un prezzo basato su domanda ed offerta.

Ho inoltre consultato banche dati, ed inserzioni immobiliari presenti sulla rete internet, in siti specializzati di agenzie immobiliari di zona, quali ....., ....., relativi ad immobili ubicati nel Comune di ..... aventi tipologia simile a quello oggetto di stima.



A seguito di tutte le indagini effettuate, e descritte, si è determinato che il valore unitario normale di mercato, per immobili simili a quello in oggetto è di 500,00 €/mq.

Determinato il valore dell'unità (metro quadro), non resta che ricavare la superficie commerciale complessiva dell'immobile in esame, che è stata ottenuta applicando la seguente formula:

$$Sc = Sp + \sum Kn * Sn$$

Dove :

Sp = Superficie lorda coperta della proprietà, (comprensiva dei muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi)

Kn = Coefficienti correttivi

Sn = Superficie accessori

Le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale in precedenza acquisiti.

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE		
Spazio o accessorio	Superficie mq	Coefficiente
Superficie coperta	137	1
Balconi	11	0,30
<b>Totale superficie commerciale (Sc)</b>		<b>Mq. 148,00</b>

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare, quantificata come riassunto nella precedente tabella in mq.115,40, si otterrà un valore della stessa che è pari a :

$$\text{mq.148,00} \times \text{€/mq.500} = \text{€ 74.000,00}$$

Concludendo, a giudizio della sottoscritta, per l'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare da vendere in un unico lotto, a seguito di quanto sopra relazionato, si è stimato un prezzo base di vendita di € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00).

Tanto in adempimento al mandato commessomi, rassegnando la presente relazione composta da dodici (12) pagine, comprensive dell'indice e della copertina;



ringrazio l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente, per costituire parte integrante e sostanziale:

- Verbali operazioni peritali;
- Rilievo fotografico;
- Documentazione catastale;
- Documentazione autorizzativa Comune di Gualtieri Sicaminò;
- Ispezione Ipotecaria;
- Specifica spese e competenze

Milazzo, li 06/07/2022

Il C.T.U.

