



**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 000/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA

**XXXXX**

**(XXXXX XXXXX)**

CONTRO

**YYYYYY**

*(nella persona dell'Amministratore Unico Sig. ZZZZ ZZZZ)*

**GIUDICE: G.O. DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO:  
RELAZIONE DI STIMA**

**ESPERTO INCARICATO: ARCH. BBBB BBBB**

**NOMINA:** Provvedimento del 22-09-2022

**GIURAMENTO TELEMATICO:** in data 01-10-2022

**UDIENZA 12-01-2023**

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 000000



<b>ELENCO Allegati:</b> .....	<b>3</b>
<b>1) PARTE PRIMA: INTRODUZIONE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1.) NOMINA E MANDATO DEL GIUDICE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>10</b>
<b>1.3) COMUNICAZIONI PRELIMINARI AL GIUDICE</b> .....	<b>21</b>
<b>2) PARTE SECONDA: RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>22</b>
<b>LOTTO 001 (UNICO)</b> .....	<b>22</b>
<b>ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO</b> .....	<b>22</b>
<b>LOTTO 001 (UNICO)</b> .....	<b>23</b>
<b>2.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>23</b>
<b>2.2 CONFORMITÀ CATASTALE:</b> .....	<b>24</b>
<b>2.3- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>25</b>
<b>2.3.1 – DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	<b>25</b>
<b>2.3.2 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>27</b>
<b>2.3.3- Caratteristiche descrittive del fabbricato</b> .....	<b>36</b>
<b>2.4 STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>41</b>
<b>2.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b> .....	<b>41</b>
<b>2.6 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI</b> .....	<b>41</b>
<b>2.7 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE</b> .....	<b>42</b>
<b>2.7.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA:</b> .....	<b>46</b>
<b>2.7.2- CONFORMITÀ URBANISTICA:</b> .....	<b>47</b>
<b>2.7.3 - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -</b> .....	<b>47</b>
<b>2.8 - ESISTENZA EVENTUALI OPERE ABUSIVE</b> .....	<b>48</b>
<b>2.9 VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI o MENO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO</b> .....	<b>48</b>
<b>2.10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>49</b>
<b>2.11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>49</b>
<b>2.11.1. Criterio di stima</b> .....	<b>49</b>

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBBB - PEC: 00000



<b>2.11.2. Fonti di informazione .....</b>	<b>51</b>
<b>2.11.3. Valutazione del lotto .....</b>	<b>51</b>
<b>2.11.4. Adeguamenti e correzione della stima .....</b>	<b>57</b>
<b>2.12. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>58</b>
<b>3) PARTE TERZA: CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....</b>	<b>60</b>
<b>3.1) CONCLUSIONI .....</b>	<b>60</b>
<b>3.2) RIEPILOGO.....</b>	<b>60</b>

ELENCO Allegati:

- **Allegato A** – Comunicazione tribunale (Decreto di revoca ctu e nomina CTU in sostituzione, Accettazione Incarico) e comunicazioni inviate alle parti.
- **Allegato B** – comunicazioni alle parti dei sopralluoghi (PEC), Verbali di sopralluogo; comunicazioni finali con la bozza di relazione di perizia allegata (PEC);
- **Allegato C** – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- **Allegato D** –DISEGNI PLANIMETRICI SCHEMATICI dell'intero immobile e Situazione urbanistica dell'immobile;
- **Allegato E** – DOCUMENTI CATASTALI;
- **Allegato F** - DOCUMENTI AMMINISTRATIVI: concessioni edilizie rilasciate dal comune di Barcellona P.G.; Attestazioni e Provvedimenti del Genio Civile;
- **Allegato G** –ISPEZIONI IPOTECARIE e TITOLO DI PROPRIETÀ;
- **Allegato H** - Banca dati delle quotazioni immobiliari, per locali produttivi, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dell'ultimo quadriennio (per il comune di Barcellona P.G.); n. 1 Scheda di immobile simile (a quello oggetto di esecuzione immobiliare) in vendita ad Asta giudiziaria.
- **Allegato Extra** – Istanza di liquidazione con Parcella delle competenze



## 1) PARTE PRIMA: INTRODUZIONE

### 1.1.) NOMINA E MANDATO DEL GIUDICE

Con il decreto di revoca del precedente CTU e contestuale nomina CTU del **22 settembre 2022** il sottoscritto Arch. **BBBB BBBB** con domicilio in Barcellona P.G. (Me) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina al n. 0000, veniva nominato Esperto (Consulente Tecnico d'Ufficio), dall'Il.mo Signor G.O. Dott. Giuseppe LO PRESTI, nella *“Procedura Esecutiva Immobiliare - POST LEGGE 80 n. 000/2021 R.G.Es. promossa da XXXXX contro YYYYYY (allegato A1)*.

Il sottoscritto Arch. BBBB BBBB veniva e invitato a rispondere al mandato formulato dal G.E. nel rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., da intendersi riferiti all'udienza del 28.04.2022, fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.... nell'originario Decreto del **30 gennaio 2022**.

Nello specifico il provvedimento del 30-01-2022 indicava quanto segue:

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

**assegna** all'esperto il seguente mandato:

- a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 0000



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

- b) **identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. Civ.);
- c) **accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. Civ.);

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 000000



- d) **predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- e) **indichi**: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l’eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell’esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo degli immobili pignorati, specificando l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull’esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);
- f) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);
- g) **accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);
- h) **specifichi** in caso di opere abusive l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 0000



obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall’art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);

**dispone** che l’esperto:

- a) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- b) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;
- c) **dica**, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 cod. proc. civ., dall’art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- d) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell’art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall’art. 568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l’ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 000000



riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBBB - PEC: 00000





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

**ordina** che l'esperto:

- a) **invii** copia della relazione (da redigersi preferibilmente mediante il *software* "Tribù Office 6", scaricabile attraverso l'apposito *link* inserito sul sito internet del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, nell'area periti) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (anche se non costituito: in questo caso la relazione dovrà essere inviata presso la residenza o il domicilio eventualmente eletto in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione; in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza o il domicilio, presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione), nonché al custode eventualmente già nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita** ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta con avviso di ricevimento (art. 173-bis, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.), assegnando alle parti un **termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;
- b) **depositi** telematicamente nello stesso termine – e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza – la relazione di stima in due file (di cui uno privo delle indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi), con il rapporto di trasmissione via e- mail o telefax ovvero unitamente alle ricevute di ritorno delle raccomandate, nonché con le eventuali osservazioni delle parti.>>

Con il decreto del **22/09/2022** il Giudice dell'esecuzione ha così indicato:

<<premesso che l'udienza odierna si è svolta con le modalità previste dall'art. 221, commi 2 e 4, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, nel testo coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77; esaminate le richieste di cui alle note di trattazione scritta depositate nell'interesse della creditrice;

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 000000



rilevato che l'esperto, Arch. Elisa Loredana Resta, dopo aver giurato in data 6 aprile 2022, non ha documentato di aver svolto nemmeno in parte l'incarico, omettendo di segnalare le ragioni del ritardo o di chiedere una proroga del termine;

P.Q.M.

**revoca** la nomina dell'Arch. EEEE EEEE quale esperto stimatore e **nomina** in sostituzione della stessa l'Arch. BBBB BBBB che dovrà fare riferimento per quanto attiene al giuramento e alle modalità di svolgimento dell'incarico al decreto del 30 gennaio 2022;

**rinvia** per l'autorizzazione della vendita all'udienza del 12 gennaio 2023, ore 9.00; **manda** alla Cancelleria per gli adempimenti di rito, ivi compresa la comunicazione del presente decreto al Sig. Presidente del Tribunale, posto che il nominativo dell'Arch. EEEE è stato individuato tra gli iscritti nell'elenco dei consulenti tecnici d'ufficio. Barcellona Pozzo di Gotto, 22/09/2022.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giuseppe Lo Presti >> (allegato A1)

## 1.2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- A) Con il decreto di revoca precedente ctu e nomina CTU sostitutivo del **22-09-2022** il sottoscritto **Arch. BBBB BBBB** con domicilio in Barcellona P.G. (Me) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina al n. 0000, veniva nominato Esperto (Consulente Tecnico d'Ufficio), dall'Il.mo Signor G.O. Dott. Giuseppe LO PRESTI, nella "*Procedura Esecutiva Immobiliare - POST LEGGE 80 n. 000/2021 R.G.Es. promossa da XXXXX contro YYYYYY* (allegato A1).
- B) in pari data lo Scrivente, tramite il portale pst.giustizia.it, esaminava i fascicoli di causa al fine di avere maggiore conoscenza della procedura prima di formulare accettazione di incarico e giuramento.

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 0000



- C) Il sottoscritto formulava accettazione di incarico e giuramento a mezzo PEC, in data **01-10-2022** (allegati da A2 ad A5).
- D) sempre in data **01-10-2022** lo scrivente effettuava delle ricerche catastali tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali), in modo da avere una copia cartacea degli estratti di mappa, dell'elaborato planimetrico, delle visure storiche ed attuali delle planimetrie catastali, al fine di avere una conoscenza chiara e più completa possibile dell'immobile pignorato (Allegato da E1 a E8).
- E) In data 03-10-2022, riferimento al mandato del Giudice, il sottoscritto inviava a mezzo PEC, all'Avv. **DDDD DDDD** (difensore della parte debitrice), ed all'Avv. **PPPP PPPP** (difensore del creditore procedente) comunicando loro la data e l'orario del primo accesso suoi luoghi, fissati per il **20 ottobre 2022 alle ore 10:00** (Allegati da B1 a B3).
- F) In riferimento al Mandato del Giudice ed alla comunicazione alle Parti del 03-10-22, il sottoscritto CTU, giorno **20 ottobre 2022**, si recava sui luoghi della esecuzione, siti nel comune di Barcellona P.G. via LLLL LLLL, presso il bene pignorato identificato in catasto al Foglio 0000, particella 0000 sub 0000 e sub 0000. Dalle ore 10:00 si svolgevano in presenza dell'Avv. DDDD DDDD, delegato dal sig. ZZZZ ZZZZ (parte debitrice) le operazioni di consulenza tecnica. Alle ore 12:00 le operazioni peritali venivano completate come indicato nel verbale (Allegato B4: verbale di sopralluogo del 20-10-2022; Allegato C: documentazione fotografica).
- G) lo scrivente, il **25-10-2022** presentava, brevi mano, richiesta accesso atti presso il comune di Barcellona P.G. - Servizio edilizia privata per acquisire tutte le informazioni Tecnico-edilizie ed urbanistiche relative all'immobile pignorato (allegati F1-F12); tali documenti venivano poi ritirati, fotocopiati e digitalizzati presso La Copisteria di MMMM MMMM dal CTU in data 02-11-2022 (dal momento che il Comune di



Barcellona non dispone di strumentazione per effettuare tali lavorazioni nei propri uffici);

- H) in data **6 novembre 2022** lo Scrivente accedeva alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (dell'Agenzia delle Entrate) degli ultimi 5 anni, relative agli edifici produttivi - **allegati H1-H5**);
- I) Dopo aver esaminato i documenti amministrativi, rilasciati dal Comune di Barcellona P.G. e durante la fase di rielaborazione delle piante planimetriche relative all'immobile al piano cantinato, piano ammezzato e piano terra, il sottoscritto riscontrava una importante difformità strutturale nel fabbricato e procedeva in data **13 novembre 2022** alla presentazione di una richiesta di accesso ai documenti amministrativi al Genio Civile (**Allegato F13 e F14**), relativa alla variante per la costruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra e cantinato, presentata tra il 1989 ed il 1990, e successiva alla Relazione a Struttura Ultimata ed al Certificato di Collaudo agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Barcellona (**Allegato F16**) che sono stati realizzati e depositati nel 1988;
- J) in data **15-11-2022** e **12/12/2022**, il sottoscritto effettuava delle ispezioni ipotecarie per accertarsi che i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi (**Allegati G1-G8**);
- K) giorno **25 novembre 2022** il sottoscritto CTU inviava una PEC, all'Avv. **DDDD DDDD** (difensore della parte debitrice), ed all'Avv. **PPPP PPPP** (difensore del creditore precedente), comunicando la necessità di un nuovo accesso sui luoghi della esecuzione, per il proseguimento delle operazioni peritali, e fissando la data **01 dicembre 2022 alle ore 11:00**; l'avv. DDDD rispondeva, a mezzo PEC, il 28-11-22, che il debitore era impossibilitato per giorno 1 dicembre e di fissare una nuova data;



giorno 30 novembre lo Scrivente proponeva la nuova data del **7 dicembre**, che veniva accettata dall'esecutato **(Allegati da B6 a B13)**.

- L) Dopo una serie di telefonate, l'Ufficio del Genio Civile di Messina fissava un appuntamento per il sottoscritto CTU, per giorno **30 novembre alle ore 15:30** presso i propri uffici, per visionare la documentazione rintracciata di cui alla richiesta del 13-11-22. Lo scrivente recatosi presso l'Ufficio del Genio Civile, trovava all'interno della carpetta, estratta dall'Archivio, e visionava solo gli originali della relazione a struttura ultimata e del Certificato di collaudo Statico, documenti già visionati e presi in copia presso l'ufficio tecnico del Comune di Barcellona **(Allegato F16)**, nonché l'attestazione ai sensi della Legge 64/1974 del fabbricato originario **(Allegato F15)**.

Appena ritornato in studio a Barcellona P.G. lo scrivente trovava una PEC inviata dall'Ufficio del Genio civile, nella quale gli veniva comunicato che: <<In riferimento alla richiesta di visione della documentazione relativa all'oggetto, acquisita al protocollo n 154611 del 16/11/2022 di quest'Ufficio, si comunica che la ricerca degli atti, sulla scorta dei dati forniti è stata effettuata senza alcun riscontro.>> **(Allegato F17)**;

A causa di difficoltà logistiche, proprie dell'**Archivio dell'Ufficio del Genio Civile**, sono ancora in fase di ricerca i documenti, relativi al calcolo originario delle strutture (di cui alla Concessione edilizia n. 000000 ), depositati all'ufficio del Genio Civile con **nota n. 0000 del 00/00/0000 (Allegato F15)**. Se l'ufficio del G.C. dovesse fornire, prima dell'udienza, altri documenti relativi al calcolo originario delle strutture il sottoscritto provvederà, se sarà necessario, ad integrare l'allegato F2 della propria consulenza Tecnica;

- M) in data **3 dicembre 2022** dalle ore 13:00 circa alle ore 19:00 un violento nubifragio colpiva i comuni di Barcellona P.G., Terme Vigliatore e Milazzo, causando allagamenti di cantinati e di piani terra in numerose abitazioni della frazione



Sant'Antonio. Anche l'immobile pignorato che trovasi in via LLLL LLLL a ridosso della zona colpita dall'alluvione, totalmente al di sotto della quota stradale, è stato invaso dall'acqua e dal fango, sia nel cortile esterno di accesso, sia all'interno del piano cantinato, ed anche al piano ammezzato; in quest'ultimo questo caso per infiltrazione di acqua dalle finestre.

- N) L'avv. DDDD (parte debitrice) il **5 dicembre**, a mezzo telefonico, comunicava al sottoscritto CTU che l'immobile non era praticabile così come il sottoscritto ha potuto constatare con un veloce sopralluogo alle ore 14 dello stesso giorno (vedasi foto **Allegato C**); il cortile di ingresso aveva una patina di fango che rendeva scivoloso e molto pericoloso il calpestio, mentre l'interno del fabbricato presentava vaste aree di acqua e di fango, quindi, altrettanto pericoloso, in particolar modo una zona lato Est era completamente per circa 30 cm di acqua. Inoltre, sull'area esterna del piano terra c'erano vaste chiazze di acqua piovana, che a causa delle condizioni pessime della guaina rendeva quasi tutta l'area molto scivolosa.
- O) A causa della non accessibilità in condizioni di sicurezza del piano cantinato del fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, ed essendo necessari dei nuovi i rilievi metrici e fotografici supplementari, per avere certezza delle difformità riscontrate dallo Scrivente (e non documentate presso l'Ufficio del Genio Civile) e per rifinire i disegni planimetrici e la propria consulenza tecnica d'ufficio, lo Scrivente era costretto il **5 dicembre** a richiedere al Signor Giudice una proroga di 45 giorni, a mezzo PEC, per cause non dipendenti dalla sua volontà;
- P) in data **14 dicembre 2022** il sottoscritto CTU, non avendo ricevuto dal tribunale risposta in merito alla richiesta di Proroga e vista la scadenza dei termini stabiliti da Giudice, inviava a mezzo PEC, all'Avv. DDDD DDDD (difensore della parte debitrice), ed all'Avv. PPPP PPPP (difensore del creditore procedente), la comunicazione di una nuova data per il sopralluogo a completamento delle operazioni

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 0000



peritali, e contestualmente inviava alle parti la bozza della propria consulenza con annessi disegni planimetrici, come stabilito nel decreto originario del 30 gennaio 2022 (Allegati B14, B15 e B16), seppure incompleta di alcuni dati metrici e fotografici relativi all'immobile, in attesa del nuovo sopralluogo fissato per il 16 dicembre ;

- Q) in data **16 dicembre 2022** il sottoscritto CTU si recava presso il bene pignorato, sito nel comune di Barcellona P.G. via LLLL LLLLL, identificato in catasto al Foglio 00, particella 0000 sub 00 e sub 00 e dalle ore 14:00 si svolgevano le operazioni di consulenza tecnica in presenza del sig. ZZZZ ZZZZ (parte debitrice). Alle ore 16:15 le operazioni peritali venivano completate come indicato nel verbale (Allegato B5: verbale del 16-12-22, continuazione del verbale di sopralluogo del 20-10-2022; Allegato C: documentazione fotografica);
- R) in data 19 dicembre il sottoscritto CTU inviava, a mezzo PEC, all'Avv. DDDD DDDD (difensore della parte debitrice), ed all'Avv. PPPP PPPP (difensore del creditore procedente) la **bozza completa** della propria consulenza, con annessi disegni planimetrici (allegato D) e i documenti di cui all'allegato H (schede delle banche dati dell'osservatorio Immobiliare (Schede dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per locali produttivi, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dell'ultimo quadriennio per il comune di Barcellona P.G.; n. 1 Scheda di immobile simile in vendita ad Asta giudiziaria). – Vedasi Allegati B17, B18 e B19)
- S) Alla data del **02 gennaio 2023** trascorsi i giorni assegnati alle parti con le PEC già indicate al punto precedente, le parti non hanno fatto pervenire alcuna Osservazione in merito alla Relazione di Consulenza Tecnica di Stima;
- T) Lo scrivente, infine, inviava all'Il.mo Signor G.O. Dott. Giuseppe LO PRESTI in data **03 gennaio 2023**, a mezzo PEC, la presente RELAZIONE DI CONSULENZA, completa degli allegati, e completa della copia priva dei dati personali delle parti e dei terzi.



### **Accertamenti principali presso pubblici uffici**

Come indicato nel paragrafo precedente al punto I), lo scrivente, il **25 ottobre 2022** presentava, brevi mano, richiesta accesso atti presso il comune di Barcellona P.G., Servizio edilizia privata, per acquisire tutte le informazioni Tecnico-edilizie, ed urbanistiche circa l'immobile pignorato; tali documenti venivano poi ritirati, fotocopiati e digitalizzati presso La Copisteria di MMMM MMMM dal CTU in data 02-11-2022 (dal momento che il comune di Barcellona non dispone di strumenti per effettuare tali lavorazioni nei propri uffici).

I Documenti acquisiti presso l'archivio dell'**Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona** (**allegati F1 e seguenti fino ad allegato F12**) sono costituiti da:

- copia della **Concessione edilizia n. 000000** in ditta TTTT TTTT per la costruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra e cantinato – Lotto n.11 SSSSS SSSS;
- Copia dei disegni relativi alla C. E. n. 000000 (estratto di mappa, estratto del PDF, planimetria generale e piante, sezioni e prospetti);
- Copia della Certificato di prevenzione incendi del 00-00-0000 rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del fuoco di Messina;
- copia della **Concessione edilizia in variante n. 000000** in ditta TTTT TTTT per la Variante alla C. E. n. 2163100387 per la costruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra e cantinato – Lotto n.11 SSSS SSSS;
- copia della relazione tecnica del progetto della Concessione edilizia in variante n. 000000;
- copia dei disegni relativi alla C. E. in variante n. 000000 (estratto di mappa, estratto del PDF, planimetria generale e piante, sezioni e prospetti);
- copia della Autorizzazione di Agibilità del maggio 1989;
- copia della Relazione tecnica del progetto di completamento del 10-11-1992;

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 00000





- copia dei Disegni del progetto di completamento munito di parere favorevole della commissione edilizia, del 22-11-1994, ma non completato, dunque non munito di Concessione edilizia;
- copia della lettera del comune per regolarizzazione progetto del 01-12-1994, rimasta inevasa dalla ditta;
- copia del Certificato di destinazione d'uso rilasciato il 00-00-0000, dal VI Settore tecnico – edilizia Privata, al signor NNNN NNNN;
- copia del Modello D1 catastale della piantina catastale relativa al piano cantinato ed ammezzato (sub 000 della particella 0000 del foglio 00) dell'immobile pignorato, successivamente alla C. E. in variante n. 000000;

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda la **normativa statico-sismica**, i Documenti acquisiti sempre presso l'archivio dell'**Ufficio Tecnico** del Comune di Barcellona sono costituiti da:

- la copia della relazione a struttura ultimata (ai sensi dell'art. 6 della Legge 1086/1971) e del Certificato di collaudo (ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/1971), entrambi depositati presso l'ufficio del genio civile il 00/00/0000, ed entrambi relativi alla Concessione edilizia n. 000000 (**allegato F16**);

Mentre presso l'Ufficio del Geno Civile è stato rintracciato il seguente documento

- copia della Attestazione ai sensi della legge 64/1974, L.R. 135/1982 ed art. 4 della Legge 1086/1971 (**allegato F15**).

Nulla invece è stato rintracciato, come già indicato nel paragrafo precedente relativamente al calcolo in variante per il progetto di cui alla Concessione edilizia in variante n. 000000 (come documentato dalla PEC ricevuta in data 30-11-22 dall'ufficio del G.C. (**allegato F17**).

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista catastale, lo Scrivente ha estratto ed acquisito, dalla banca dati

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 000000



dell'**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali**  
la seguente documentazione catastale (**Allegati E1-E8**):

- Estratto di Mappa catastale del foglio n. 00 part. 0000 del comune di Barcellona P.G.;
- Visura storica per immobile, Catasto fabbricati, per il foglio n. 00 part. 0000 sub 00 del comune di Barcellona P.G.;
- Visura storica per immobile, Catasto fabbricati, per il foglio n. 00 part. 0000 sub 00 del comune di Barcellona P.G.;
- Elaborato planimetrico del 00/00/0000;
- Ricevuta di Trasmissione di Richiesta Visura Planimetrica
- Visura planimetrica – ultima planimetria in atti del 00/00/0000, per il n. 00 part. 0000 sub 00 (Piano cantinato e piano ammezzato) del comune di Barcellona P.G.;
- Visura planimetrica – ultima planimetria in atti del 00/00/0000, per il foglio n. n. 00 part. 0000 sub 00 (Piano terra) del comune di Barcellona P.G.;

\*\*\*\*\*

Sempre dalla banca dati dell'**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare**, il sottoscritto ha eseguito delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, acquisendo la seguente documentazione (**Allegati G1-G8**):

Ispezione ipotecarie n. **T359717** del 15-11-2022 **per denominazione: YYYY YYYY** con sede a Barcellona Pozzo di Gotto che riportava il seguente elenco sintetico delle formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 00/00/0000- Registro Particolare 0000 Registro Generale 0000 Pubblico ufficiale OOOO OOOO Repertorio 0000/0000 del 00/00/0000- ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Immobili siti in BARCELLONA POZZO DI GOTTO(ME)



Nota disponibile in formato elettronico **(Questo ATTO è ininfluenza ai fini della esecuzione immobiliare, perché è relativo ad un altro immobile)**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 00/00/0000- Registro Particolare 0000 Registro Generale 0000 Pubblico ufficiale FFFF FFFF Repertorio 0000/0000 del 00/00/0000- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARCELLONA POZZO DI GOTTO(ME)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 00/00/0000- Registro Particolare 0000 Registro Generale 0000 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0000/0000 del 00/00/0000- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ipotecarie n. **T644198** del 12-12-2022 per denominazione: NNNN NNNN nato a CCC il 00/00/00, c.f. 00000000000, dalla quale si estraggono e si inseriscono nel seguente elenco sintetico delle formalità le trascrizioni n. 8, 9 e 10:

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 00/00/00- Registro Particolare 0000 Registro Generale 0000 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0000 del 00/00/00 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARCELLONA POZZO DI GOTTO(ME)

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 00/00/00- Registro Particolare 0000 Registro Generale 0000 Pubblico ufficiale FFFF FFFF Repertorio 0000/0000 del 00/00/00 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



FINANZIAMENTO Immobili siti in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) -  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 00/00/00- Registro Particolare 0000 Registro  
Generale 0000 Pubblico ufficiale FFFF FFFF Repertorio 0000/0000 del  
00/00/00 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

In. Merito all'atto di compravendita, sopracitato, lo Scrivente ha richiesto il 2 dicembre 2022 al notaio FFFF FFFF di Messina, per mail, copia dell'Atto di compravendita del 00/00/00 n.ro di repertorio 0000/0000 stipulato presso lo stesso Notaio. Dopo aver inviato il pagamento di quanto richiesto dallo studio notarile, giorno 7 dicembre 2022, lo Scrivente riceveva a mezzo raccomandata la copia cartacea conforme (dell'atto sopracitato), in data 13 dicembre (**allegato G9 e G10**)



### 1.3) COMUNICAZIONI PRELIMINARI AL GIUDICE

In ossequio al decreto di revoca ctu e nomina CTU in sostituzione, del **22-09-2022**, riportato nel paragrafo precedente (1.2), il sottoscritto **Arch. BBBB BBBB** iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina al n. 0000,

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

ha redatto **la relazione di stima** *“conformemente alle Prescrizioni contenute nell’art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132”*,

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

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

*“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione ...”*,

il sottoscritto CTU può affermare che essendo un unico **BENE PIGNORATO** è ragionevole considerare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA (Lotto 001)**.



## 2) PARTE SECONDA: **RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

# **LOTTO 001 (UNICO)**

## **ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO**

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: [0000](#)



## LOTTO 001 (UNICO)

**Immobile a piano cantinato, ammezzato, e terra sito in Barcellona P.G. (Messina),  
Via LLLL LLLL n. 00 nel catasto fabbricati foglio 00, part. 0000 sub 00 e 00**

### 2.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

*(Primo COMMA, Punto 1, ART. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con  
modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n. 132 –*

**quesito 2A (verifichi) e 2B (identifichi e descriva) del mandato del Giudice**

**Proprietà per la quota di “1/1”** della ditta YYYYYYY, relativamente al fabbricato a piano cantinato, ammezzato, e terra, sito in Barcellona P.G. (Messina), Via LLLL LLLL N. 00.

L'Immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Barcellona P.G. al foglio 00, part. 0000, sub 0000, cat. C/3, classe 2, consistenza 0000 mq, superficie catastale 0000 mq, rendita 2757,88 euro; al foglio 00, part. 0000, sub 0000, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 0000 mq, rendita 557,77 euro.

L'immobile definito catastalmente dai 2 subalterni risulta intestato correttamente alla ditta YYYYYYY, iscritta alla Camera di Commercio di Messina dal 00/00/0000, codice fiscale/partita iva 000000, per la quota di “1/1” di proprietà, che corrispondono esattamente ai dati contenuti nelle visure storiche giacenti presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle entrate, di Messina **(Allegato E3 e E4)**.

I confini sono così identificati: a Nord, Nord-Ovest terreno e fabbricato di altre ditte; a Sud e ad Est strada pubblica denominato via LLLL LLLL, ed infine a Sud-Ovest fabbricato di altra ditta.

Il fabbricato nella suo complesso prospetta, dunque, sulla via pubblica, chiamata Via LLLL

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 000000



LLLL al numero civico 00.

**L'attuale proprietario** dell'unità immobiliare sopra descritta (fabbricato a piano cantinato, ammezzato e terra), risulta essere la ditta YYYYYY, codice fiscale/partita iva 000000, come da Atto di Compravendita del 00/0/0000 n.ro di repertorio 0000/0000 stipulato presso il notaio FFFF FFFF in Messina e registrato a Messina il 00/00/0000 al n. 0000 serie IT (**Allegato G9 e G10**).

## **2.2 CONFORMITÀ CATASTALE:**

### **DIFFORMITÀ ACCERTATA al piano cantinato e terra.**

Nell'unità immobiliare al piano cantinato, sono state riscontrate delle **variazioni della distribuzione interna**, mentre al piano terra è stata riscontrata, per il vano esistente, **una superficie reale differente da quella Catastale**.

**A piano cantinato**, prevalentemente nella zona al di sotto del piano ammezzato (lato Nord) l'ambiente unico originariamente destinato a magazzino ricambi risulta suddiviso in una serie di ambienti destinati a docce e spogliatoi (distinti zona donne e zona uomini); seppure i pannelli divisorii del tipo coibentato siano asportabili, non avendo alcuni tipo di fondazione; le docce sono costituite invece da elementi parzialmente fissi. Inoltre, nella Nord-Est del locale cantinato è stata realizzata una scala in struttura metallica che conduce dal piano cantinato ad un vano situato al piano ammezzato. Infine, il vano trapezoidale lato sud, rappresentato nella planimetria catastale (e nella concessione edilizia n. 000000 e nella C. E. in variante n. 000000) non è esistente.

**A piano ammezzato** non sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna.

**A piano terra**, infine, esiste un solo vano destinato a magazzino, sprovvisto di WC ed enti WC, mentre le altezze minima e massima sono rispettivamente pari a 2,40 m e a 2,80 m, misure leggermente minori di quelle indicate nella planimetria catastale, mentre la





superficie complessiva è di **52,10 mq** (non di 121 mq, con una consistenza di 3 vani, come indicato nella storica, **Allegato E4**). Vedasi **allegato C: documentazione fotografica**.

#### **Verifica del punto 1a) del Mandato**

La documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. è completa, e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita, e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (documenti agli atti e visionati dallo scrivente).

#### **Verifica del punto 2a) del Mandato**

Lo scrivente non ritiene che si debba procedere all'aggiornamento delle piantine planimetriche, per il piano cantinato, dal momento che i lavori realizzati in epoca antecedente al pignoramento non sono muniti di autorizzazione edilizio-amministrativo, e di conseguenza andrebbero demoliti per ripristinare la situazione originaria.

## **2.3- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **2.3.1 – DESCRIZIONE SOMMARIA**

*(Primo COMMA, Punto 2, ART. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132*

#### **quesito 1b del mandato (identifichi e descriva sommariamente gli immobili pignorati)**

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è allo stato attuale un edificio di grandi dimensioni ad una parziale elevazione f.t (costituita da un vano magazzino), mentre la parte principale del fabbricato si sviluppa al di sotto della quota stradale. Il piano ammezzato è anch'esso al di sotto del piano stradale. Si precisa che delle due elevazioni fuori terra previste nelle due concessioni edilizie autorizzate nulla è stato realizzato.

Il fabbricato è situato in una zona periferica della città, in direzione Palermo, vicino la strada VVVV VVVV (dalla quale dista poche centinaia di metri); l'immobile è posizionato all'interno di un'area densamente urbanizzata con tante aree verde limitrofe, ed è distante 2,5



km dal centro del Comune di Barcellona P.G. (*Viste satellitari by Google Maps nell'allegato C0*).

Si raggiunge il piano cantinato dell'unità immobiliare dalla strada pubblica chiamata Via LLLL LLLL (numero civico 00), tramite una rampa larga circa 4,50 m. Si accede al piano cantinato dell'unità immobiliare tramite dei grandi portoni di accesso in ferro e vetro del tipo a scorrere su binari, dal cortile situato alla fine della predetta rampa carrabile.

*Caratteristiche zona:* periferica in direzione Palermo, a traffico limitato con parcheggi sufficienti a circa 100 metri dall'immobile.

*Caratteristiche zone limitrofe:* L'immobile pignorato ricade nella **zona D.2.2** (zone per l'artigianato non molesti e il commercio miste a residenza esistente in fase di attuazione) del PRG vigente, vedasi *Allegato D4 e D5*.

Le zone limitrofe ricadono per lo più in **Zona Fp1** (parco lineare dell'ex tracciato ferroviario: verde pubblico attrezzato a Parco ed impianti sportivi all'aperto), lato Sud ed Est, ed in **zona B.1** (zone del tessuto urbano esistente e di completamento), lato Nord, Ovest e Sud, vedasi *Allegato D6, D7 e D8*.

In vicinanza ci sono altre **zona B.1**, in direzione Palermo e la fascia laterale alla statale SS 114, che è una zona A1 (zona storica).

La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria, essendo periferica.

*Servizi offerti dalla zona nel raggio di 1Km:* Ufficio Postale, Campo di Calcio, Supermercati, Pizzerie, Bar, B&B.

*Principali collegamenti pubblici (Km):* nessuno.

L'immobile è situato a circa 1,200 Km dal casello Autostradale di Barcellona P.G. (Autostrada A20), a circa 1,400 Km dalla stazione Ferroviaria di Barcellona, a circa 2,500 km dal centro del Comune di Barcellona P.G., ed infine a circa a circa 3,700 km dall'Ospedale cittadino.

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



Trattandosi di un fabbricato con due concessioni edilizie, non è stato necessario richiedere un certificato di destinazione urbanistica.

Dalla visione degli atti sopraindicati il CTU attesta il manufatto è sito nella ricade nella **zona D.2.2** (zone per l'artigianato non molesti e il commercio miste a residenza esistente in fase di attuazione) del PRG vigente; e che non è oggetto né a vincoli urbanistici, né a zone di rispetto, né a prescrizioni di alcun tipo.

### **2.3.2 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE**

Il sottoscritto premette, che al momento dell'acquisto dell'immobile (vedasi **Allegato G9 e G10: titolo di proprietà**), da parte della ditta esecutata, lo stesso era così definito:

- una unità immobiliare al piano cantinato ed ammezzato con un proprio subalterno,
- una unità immobiliare al piano terra ed area esterna con un proprio subalterno.

Non risultano, dunque, realizzate né il piano terra né il piano primo, così come autorizzati dalle due concessioni edilizie agli atti.

Nei primi sopralluoghi effettuati in data **20 ottobre 2022**, dal sottoscritto CTU, si riscontrava che l'immobile non presentava tracce di utilizzo, negli ultimi anni come CCCC (Autorizzata AAAA AAAA), ma come Palestra (almeno fino a novembre 2021) come confermato dalle ricerche su Google Maps e su Google Earth, che indicano in vicinanza dell'immobile un segnaposto di colore grigio con il nome di una nota ditta sportiva e la scritta "Chiuso temporaneamente". Anche durante il sopralluogo, nelle foto realizzate dal sottoscritto CTU, erano visibili vari elementi che confermavano l'utilizzo dell'immobile come Palestra e come Centro sportivo.

Nulla si conosce circa eventuali titoli autorizzativi per tale utilizzo, che comunque esulano dal mandato ricevuto.

Sulla scorta dei rilevati metrici e fotografici effettuati in fase di sopralluogo, il 20 ottobre 2022 ed il 16/12/2022 (vedasi **allegato C2, C3, C4 e C5**) il sottoscritto CTU ha realizzato i nuovi



disegni planimetrici delle tre livelli esistenti (piano cantinato, piano ammezzato e piano terra), completi di quote e di superfici negli **Allegati D1, D2 e D3**.

L'immobile in oggetto ha una forma regolare quasi rettangolare con due curve, la prima dovuta all'esistente strada pubblica (lato Sud-Est) e la seconda più contenuta dal lato opposto (lato Nord-Ovest), infine è presente anche un piccolo dentello sempre sul lato Sud-Ovest.

Le misure complessive dell'immobile sono confermate, rispetto agli atti concessori, ed al momento dei sopralluoghi risultavano pari a 34,00 m per la lunghezza lungo la strada pubblica (lato Ovest), e di 25,80 m quella per la larghezza, sempre lato strada (a sud). Mentre la larghezza lato interno (a nord), adiacente alla rampa, è di 20,80 m. L'altezza interna del piano cantinato, a contatto con i controsoffitti esistenti (alcuni dei quali aventi funzione di insonorizzazione), risultava pari a 4,60 m circa; in alcuni controsoffitti della zona centrale, in corrispondenza delle travi, l'altezza si riduce a circa 3,90 m. Solo nella zona Sud-Est, l'unica priva di controsoffitti, è riscontrata l'altezza effettiva pari a 4,80 m.

Nella zona servizi, lato nord l'altezza interna era pari a 2,18-2,20 m, così come l'altezza del piano ammezzato anch'essa pari 2,17-2,20 m.

Infine, l'altezza dell'unico vano a piano terra, tenendo contro la copertura è del tipo lignea ed a vista, risultava nel punto minimo risulta pari a 2,40 m, nel punto massimo pari a 2,80 m.

**Ingresso al lotto:** dalla strada pubblica senza uscita, denominata via LLLL LLLL n. civico 00 si accede ad una rampa, per mezzo di un cancello in ferro a due ante, che conduce al piano cantinato dell'immobile. La rampa è racchiusa da lato esterno da muri di sostegno in c.a., che sono rivestiti di un materiale isolante e fonoassorbente, e dal lato interno dai muri del fabbricato stesso; al disopra dei sopraindicati muri di sostegno in c.a. sono realizzati dei muri in laterizi con cordoli verticali ed orizzontali per un'altezza di circa 2,00 m aventi la funzione di perimetrare l'intera area di proprietà della ditta esecutata (vedasi **Allegato C2: foto esterne del Piano cantinato**).



In vicinanza del cancello, sul muro esterno di confine, è situato un piccolo cavedio, con aperture tramite sportelli in alluminio, all'interno del quale erano collocati i vari contatori (elettrici, monofasi e trifase, pompe di sollevamento, salvavita, et simili), mentre il contatore acqua risulta racchiuso in un altro piccolo cavedio, anch'esso apribile tramite uno sportello in alluminio (vedasi **Allegato C2: foto esterne del Piano cantinato**).

L'utenza elettrica risulta staccata e non funzionante, mentre quella idrica risulta funzionante.

Alla termine della rampa si trova cortile esterno orizzontale, avente una superficie di 78,00 mq. Tale cortile presenta una pavimentazione cementizia del tipo industriale, con pendenze verso il centro, ove è situata una caditoia per raccolta acque piovane per tutta la lunghezza del cortile stesso. Un'altra caditoia è situata nel punto in cui termina la rampa ed inizia il cortile, proprio in vicinanza della prima apertura, e si sviluppa per tutta la larghezza.

### **Piano cantinato**

L'ingresso al piano cantinato avviene dal cortile per mezzo di 3 grandi aperture in ferro e vetro, aventi dimensioni pari a 5,35 m di larghezza x 4,00 m altezza, del tipo a scorrere su binari a pavimento. La prima apertura presenta anche un modulo apribile (porta a battente) che permette l'accesso pedonale allo spazio interno del piano cantinato.

Il piano cantinato presenta un unico ambiente, ad eccezione della parte a Nord, in corrispondenza del piano ammezzato che è, invece, suddiviso in varie stanze dando origine ad una zona servizi; in questa zona, infatti, insieme al vano spogliatoio e WC, già previsti nella concessione edilizia n. 000000 e nella C. E. in variante n. 000000, sono presenti al momento dei sopralluoghi:

- uno spogliatoio Uomini, completo di n. 4 docce di vano WC ed uno spogliatoio donne, più piccolo, completo di n. 3 docce di vano WC; questi spogliatoi occupano una superficie utile di 63,91 mq
- un vano di superficie utile pari a 105,37 mq circa, completamente vuoto che, presumibilmente, durante l'uso dei locali come Palestra era adibito alle discipline



sportive quali il karate, il judo et simili.

La porta di accesso ai locali spogliatoi e quella di accesso al WC è in alluminio di colore bianco panna, le altre porte della zona servizi, sono in legno placcato di colore bianco.

La porta di accesso al vano vuoto lato Est è del tipo antipanico con apertura verso l'esterno.

Le docce sono schermate da tende, mentre i vani WC, nello spogliatoio uomini ed in quelle donne sono chiusi da porte a soffietto. I muri divisori nella zona servizi sono in pannelli di cartongesso, così quelli di separazione delle docce. Anche quelli del vano vuoto sono in cartongesso, seppure arrivino fino al soffitto.

Tutti gli ambienti di servizio risultano muniti di illuminazione, mediante faretti a neon, con impianto elettrico del tipo esterno all'interno di canaline; non essendoci finestrate di alcuni tipo, all'interno degli spogliatoi risultava installato un tubo orizzontale con una serie di prese d'aria per l'aspirazione forzata, che poi confluiva all'esterno sul cortile.

Il vano vuoto, adiacente agli spogliatoio, risulta completamente controsoffittato e pavimentato con parquet, ed è munito di illuminazione, mediante faretti a neon; l'impianto elettrico è del tipo esterno all'interno di canaline. All'interno di tale vano insiste una scala metallica (fissata al pavimento ed appoggiata alla parete di confine con l'esterno, parete Nord) che conduce al piano ammezzato ed anche un bocchettone di areazione.

Nella parte rimanente del piano cantinato sono presenti dei muretti bassi in cartongesso, di 60 cm di altezza, che definivano i percorsi per raggiungere le varie zone della palestra. La pavimentazione della parte centrale del piano cantinato è in parquet, tranne nella zona servizi, lato Nord, e nei percorsi la cui pavimentazione è in mattonelle di ceramica.

Sul lato ovest del fabbricato, vicino la zona servizi e vicino la prima apertura di accesso al piano cantinato, è presente una scala in cemento armato ad unica rampa, che permette di raggiungere il piano ammezzato.

Il vasto ed unico ambiente a piano cantinato, vista l'attività originaria che si svolgeva in esso (autocarrozzeria, compresa un'area per verniciatura) è munito di 2 bocchettoni per areazione



in due punti, oltre che delle tre grandi aperture (vedasi *Allegato C3: foto interne del piano cantinato*). Nel controsoffitto sono posizionati vari punti luce, mentre nelle pareti sono presenti vari quadri elettrici con prese trifase e monofase; sono presenti anche delle telecamere, non funzionanti.

Sempre a piano cantinato esiste un vano rettangolare di circa 33 mq, destinato originariamente ad aeratori, compressori, centrale termica; al momento del sopralluogo risulta essere un magazzino. È presente un impianto elettrico sempre del tipo esterno (non sottotraccia), all'interno di canaline di illuminazione, mediante faretti a neon, e vari tipi di quadri con punti presa trifase. Anche questo ambiente è munito di un bocchettone per l'aspiratore della zona verniciatura. L'accesso avviene solo dal cortile mediante un portone di ferro di dimensione di 2,00 m di larghezza e 4,00 m di altezza (vedasi *Allegato C3: foto interne del piano cantinato*). Al di sotto della scala esterna è situato, infine, un piccolo vano tecnico in muratura, realizzato successivamente alle concessioni edilizie e, dunque, abusivo.

#### **Piano Ammezzato**

Al piano ammezzato, negli atti amministrativi (concessioni edilizie) erano configurati gli uffici della carrozzeria. Al momento del sopralluogo, tale destinazione d'uso tale e la distribuzione risultano confermate; sono presenti: un ingresso, raggiungibile dalla già citata scala ad una rampa, lato ovest; due vani uffici; un WC ed un anti WC. I muri divisorii del primo ufficio risultano alti circa 1 m e completati in altezza da finestre continue.

La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, le porte interne sono in alluminio e vetro; l'impianto elettrico (non funzionante, in quanto l'utenza è staccata) è del tipo sottotraccia, solo nel vano ripostiglio l'impianto elettrico è del tipo esterno (non sottotraccia), all'interno di canaline. Il WC è completo di pezzi sanitari.

La superficie occupata dal piano ammezzato è pari alla lunghezza del fabbricato (20,80 m) per una larghezza di 7,20 m (muri compresi).

Allo stato attuate l'ufficio posto nella parte centrale del piano ammezzato non è comunicante



con l'adiacente vano ripostiglio (anche se esiste una regolare porta interna) in quanto un rivestimento con doghe in legno a tutta altezza ne impedisce il passaggio.

Il vano ripostiglio, come già indicato, è raggiungibile solo dalla scala in ferro posta nel vano vuoto adiacente alla zona servizi, nella zona Nord-Est (vedasi **Allegato C4: foto interne del piano ammezzato**).

### **Magazzino a Piano terra**

Il vano magazzino esistente al piano terra è in muratura di forati con cordoli in c.a., presenta dal lato cui si accede all'interno un'altezza minima pari a 2,40 m, e dal lato opposto un'altezza interna massima pari a 2,80 m. La struttura di copertura è in legno costituita da travi trasversali di legno abete e correnti longitudinali, e da superiori lastre di fibro cemento (amianto). Sui lati corti del manufatto ci sono due piccole finestre in ferro e vetro smerigliato con la parta inferiore rigida e quella superiore apribile a vasistas, e sono munite di inferriate sulla parte esterna.

La pavimentazione è in mattonelle di battuto cementizio, la porta esterna di accesso è in ferro; l'impianto elettrico (non funzionante) è del tipo esterno con i fili a vista.

### **Area esterna a Piano terra**

Il piano terra è a tutti gli effetti un'area destinata a parcheggio, non pavimentata, e con la guaina a vista, guaina che trovasi al momento del sopralluogo in pessime condizioni.

Sui lati Nord ed Ovest i muri in laterizi forati sono allo stato rustico e con un'altezza pari a circa 1,15 m; i muri sono interrotti dai pilastri in c.a. che sarebbero dovuti servire per la realizzazione del piano terra (costruzione non avvenuta). Sul lato est, lato strada, invece, il muro perimetrale è alto circa 2,60 m, con un cordolo in c.a. sulla parte bassa e laterizi forati.

A circa 7,00 m dalla curva formata dall'esistente strada, in vicinanza di due blocchi ravvicinati, uno di aerazione, ed uno aspiratore per la verniciatura, il muro diventa basso (con un'altezza pari a 1,00 m), ed è realizzato in cemento armato, rifinito e sormontato da una ringhiera in ferro alta oltre 2,00 m che si sviluppa anche per la parte curva lato strada,





sul lato a Sud.

Su questo lato Sud il muro è interrotto prima da due pilastri in c.a. ed una grande cancellatura in ferro (n. civico 00), su binari posti sulla pavimentazione, e successivamente da altri due pilastri in c.a. ed un piccola porta (n. civico 00), sempre in ferro, per l'accesso pedonale all'area parcheggi.

Si precisa, infine, che il muro vicino questa piccola porta, lato Sud-Ovest, è quello perimetrale del lotto, ed è alto circa 2,00 m ed è sormontato, per motivi di sicurezza, da una ringhiera in ferro alta circa 1,00 m.

Sul lato Ovest, per quasi tutto l'estensione del fronte sul cortile c'è un oggetto non praticabile, in c.a. allo stato rustico. L'oggetto si trova in cattive condizioni, a tal punto che la parte inferiore è "incamiciato" da un telone per contenere l'eventuale distacco di pezzi di calcestruzzo.

Al piano terra si può accedere, oltre che dalla strada pubblica, anche dal cortile retrostante il piano cantinato per mezzo di una scala esterna situata nel cortile del piano cantinato sulla parte ovest del lotto. La scala è in c.a. di forma ad L, con travi incastrate nei muri perimetrali, completata dai rivestimenti in marmo per i gradini e dalla ringhiera in ferro. Sempre per motivi di sicurezza, al termine della scala, alla quota del piano terra, c'è un cancello in ferro apribile con le relative chiavi.

Il sottoscritto ha rilevato, durante i due sopralluoghi effettuati che i 12 pilastri esistenti sull'area esterna (piano terra), in proseguimento di quelli del piano cantinato sono in cattive condizioni, in quanto lo strato cementizio copriferro è quasi inesistente, essendo le strutture sottoposte agli agenti atmosferici almeno da 25 anni, così come si trova in cattive condizioni la guaina bituminosa dell'area esterna (piano terra), in alcune parti distaccata (specialmente vicino ai pilastri ed ai muretti perimetrali), in altri punti gonfia, oltre che ci sono vaste aree di ristagno di acqua piovana, che risulta essere anche è uno dei motivi delle numerose infiltrazioni al sottostante piano cantinato, ed al piano ammezzato (vedasi **Allegato C5: foto**



**esterne del piano terra**).

La **superficie lorda** complessiva dell'immobile (piano cantinato) risulta pari a **727,65 mq**.

La **sup. lorda** del piano ammezzato è pari a **97,80 mq**, mentre quella del locale a piano terra è pari a **52,10 mq**, infine la superficie complessiva esterna del piano terra, adibito a parcheggio, è pari a **677,60 mq**.

Dal **punto di vista strutturale**, l'intero fabbricato è costituito da una struttura a maglie quadrate di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato con solai orizzontali anch'essi in c.a. e laterizi, su fondazioni in c.a.; la scala, che si sviluppa dal piano terra al piano ammezzato, è in cemento armato a singola rampa, l'altra scala che dal piano cantinato conduce al ripostiglio situato al piano ammezzato, come già indicato, è in struttura metallica.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha constatato che tutti i pilastri visibili e riscontrabili a piano cantinato (4 nella zona centrale e altri 4 nella parete perimetrale lato Ovest, quello libera e prospiciente il cortile), avevano una dimensione al finito di 128-130 cm di lunghezza (al netto delle rifiniture, la larghezza diventa 122-124), invece della lunghezza pari a 80 cm come indicata nei progetti assentiti. Mentre al piano terra i 12 pilastri a vista esistenti, in proseguimento di quelli sottostanti hanno la dimensione di cm 100 (invece di 80 cm).

Per cui si è presenza presumibilmente di una importante difformità strutturale, che il CTU descriverà nel relativo paragrafo della presente relazione.

L'unità immobiliare, in fase di sopralluogo, risultava non occupata.

Ai vari piani (cantinato, ammezzato e terra) all'interno non si sono rilevati crepe e/o lesioni strutturali, solo quale lieve crepa all'esterno, nei punti di contatto delle strutture; si sono, invece, riscontrate parecchie aree di umidità di risalita, nel piano cantinato, e di infiltrazione, nel piano cantinato, nel piano ammezzato e nel piano terra (Vedasi **Allegato C3 e C4: foto interne ai vari piani**), e parecchie infiltrazioni dal solaio soprastante il piano cantinato.

Durante il secondo sopralluogo, in parecchie zone gocciolava acqua all'interno del manufatto e sul pavimento c'erano varie chiazze di acqua (vedasi **Allegato C3**: foto interne



del piano cantinato). I 4 pilastri a piano terra che perimetrano le due aperture sulla strada pubblica, infine, hanno numerose crepe e rigonfiamenti (vedasi *Allegato C5*: foto esterne a piano terra). Gli stessi pilastri sono stati realizzati sulle sottostanti travi del piano cantinato, non ci sono cioè in corrispondenza di questi pilastri i rispettivi pilastri nel P.C.

Le finiture, a piano cantinato ed ammezzato, sono di media fattura. Va precisato che alcune pareti sono rivestite per cui non si può avere certezza delle sottostanti finiture. La pavimentazione sembra di discreta qualità, sia al piano cantinato sia al piano ammezzato. Il parquet esistente a piano cantinato è montato al di sopra del pavimento esistente e trovasi in cattive condizioni.

Gli ambienti a piano cantinato sono poco luminosi, quelli a piano ammezzato sono sufficientemente luminosi. Lo stato dei servizi igienici, funzionanti, e degli impianti sembra discreto.

La parete esterna di prospetto del piano cantinato, lato cortile, risulta intonacata di colore chiaro. Non ci sono altri prospetti. Il vano a piano terra non è intonacato.

I muretti di perimetrazione dell'area esterna a piano terra sono per lo più allo stato rustico, tranne una piccola parte lato Sud e Sud-Est, che sono intonacati ma sporchi a causa dello smog, ed in cattive condizioni.

Complessivamente le condizioni di manutenzione dell'immobile sono diverse ai vari piani, Al piano cantinato oltre la mancanza di pavimentazione nella zona lato est, i muri perimetrali, specialmente quelli sotto-strada (lato sud e lato Est), sono sottoposti ad infiltrazione, sia di risalita sia dal terreno esterno, per un'altezza variabile tra 50 cm e 1,00 m. con distacco di intonaco, formazioni muffogene, efflorescenze e vari scrostamenti.

Anche sui muri perimetrali lato Nord, sotto la rampa, nelle docce per esempio, ci sono aree sottoposti ad infiltrazione, dal terreno esterno, con distacco di intonaco, formazioni muffogene, efflorescenze e vari scrostamenti. Anche i pilastri al centro del vano cantinato subiscono infiltrazioni di umidità di risalita.



All'interno del piano cantinato, inoltre, sono in atto anche fenomeni di umidità per scolamento di acque piovane dal solaio soprastante (area parcheggi a piano terra) con distacco di intonaco nell'area ad est e distacchi di pannelli di controsoffitto, vedasi **Allegato C3 e C4 – foto interne ai vari piani.**

Infine, non sono da trascurare i vari nubifragi che si sono succeduti negli ultimi anni, l'ultimo in ordine di tempo quello dello scorso 3 dicembre 2022, che provocano oltre che un ristagno di acqua in alcune zone del piano cantinato, per parecchie settimane, anche una presenza importante di fango. Tutto ciò va a procurare ulteriori problematiche ai muri perimetrali, e agli stessi pilastri, relativamente ai fenomeni di umidità e nel tempo anche a quelli statico-sismici.

Tutte le pareti perimetrali al piano ammezzato, lato Nord, sono sottoposte a fenomeni di umidità di infiltrazione dalla rampa, con intonaco scrostato su vaste superfici della parete.

La parete esterna lato nord, presenta alla base, a contatto con la rampa fenomeni di umidità per infiltrazione, anche la parete curva sempre lato Nord presenta fenomeni di umidità per infiltrazione.

Infine, anche la soletta inferiore della scala esterna presenta macchie estese di umidità dovute alle acque meteoriche con distacco di intonaco, oltre il tipico colore scuro dei gradini causato dallo smog.

Le informazioni sopra indicate e quelle trascritte nel successivo paragrafo 2.3.3, sono riscontrabili anche nella documentazione fotografica (**Allegato C: documentazione fotografica.**)

### 2.3.3- Caratteristiche descrittive del fabbricato

Caratteristiche descrittive	Condizioni attuali
<u><b>Strutture verticali (struttura):</b></u> costituito da una	<i>Medie, non si ravvisano crepe strutturali né</i>

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBBB - PEC: 00000



struttura di cemento armato.	<i>fessurazioni, tranne che nei sei pilastri che delimitano le cancellature al piano terra.</i>
<b>Solai (struttura):</b> solai misti in cemento armato e laterizi con nervature parallele;	<i>Sufficienti. Non si ravvisano crepe nel solaio di copertura del piano cantinato, che risulta però sottoposti ad infiltrazioni di acqua. Si precisa però che una grande porzione di solaio di copertura del piano cantinato (di sup. pari a 550 mq circa) non è visibile in quanto controsoffittato. (*) Urgono lavori di manutenzione straordinaria viste le numerose infiltrazioni di acqua</i>
<b>Infissi esterni a piano Cantinato</b> l'accesso avviene tramite grandi aperture in ferro e vetro	<i>Funzionanti, necessitano solo di manutenzione ordinaria</i>
<b>Infissi interni:</b> l'unità immobiliare presenta porte interne di vario tipo	<i>In buone condizioni, funzionanti</i>
<b>Pavimentazione interna:</b> in mattonelle di ceramica finto gres, di colore chiaro e scuro al piano cantinato; di colore chiaro al piano ammezzato in tutte le stanze, incluso nei bagni. L'area esterna al piano terra è priva di pavimentazione e con la guaina da sostituire	<i>Medio-buona al piano cantinato ed ammezzato  In cattive condizioni. Da sottoporre a manutenzione straordinaria</i>
<b>Impianto elettrico:</b> del tipo monofase e trifase, tipologia sottotraccia e sopra traccia;	<i>NON FUNZIONANTE, in quanto l'UTENZA risulta STACCATA</i>
<b>Impianto idrico:</b> tipologia sottotraccia;	<i>FUNZIONANTE – da manutenzionare</i>



<b>Impianto fognario:</b> tipologia sottotraccia: gli scarichi confluiscono nella rete fognaria cittadina	<i>FUNZIONANTE – da manutenzionare</i>
<b>Impianto di Pompe di sollevamento, con vasche interrato, nella zona del cortile</b>	<i>NON UTILIZZATE da parecchi anni, da manutenzionare</i>
<b>Impianto telefonico:</b> tipologia sottotraccia con linea internet.	<i>NON FUNZIONANTE UTENZA INESISTENTE</i>
<b>Impianto acque piovane:</b> tipologia a vista di tubi in PVC, provenienti dal piano terra	<i>ESISTENTE, IN CONDIZIONI MEDIOCRI</i>
<b>Bagni al piano cantinato:</b> Pareti rivestite fino a h=2,00 metri con mattonelle di ceramica di colore bianco. Bagni negli spogliatoi a piano cantinato: privi di rivestimenti <b>Bagno al piano ammezzato:</b> Pareti rivestite fino a h=2,00 metri con mattonelle di ceramica di colore bianco <b>Sanitari:</b> piatto doccia, vaso, bidet e lavabo nel WC a piano cantinato; vaso, bidet e lavabo nel WC a piano ammezzato; entrambe in ceramica di colore bianco.	<i>FUNZIONANTI, DA MANUTENZIONARE</i>

**Altre notizie:**

I muri divisorii nella zona servizi, compresi quelle delle docce, sono in pannelli di cartongesso.

(\*) Essendo il piano cantinato controsoffittato per quasi tutta l'estensione, non si può valutare con sicurezza la reale condizione statica e quella a livello di rifiniture del solaio orizzontale di copertura. Si ha solo la certezza che è in atto un fenomeno di infiltrazione dovute



all'acqua piovana dalla sovrastante area esterna (Piano terra). Anche nel breve sopralluogo del 5 dicembre, due giorni dopo il violento nubifragio che ha colpito la città di Barcellona P.G., ed in quello del 16 dicembre (due settimane dopo), c'erano sul pavimento del piano cantinato segni evidenti di infiltrazione dal sovrastante solaio di copertura, specialmente in una vasta zona del capannone lato est che presentava il 5 dicembre circa 20 cm di altezza di acqua, al suo interno.

### **Consistenza**

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

### **Criteri per il gruppo "T"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

**a) della superficie dei locali aventi funzione principale** nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

**b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali** computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- **del 25 per cento se non comunicanti;**

**c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;**

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.



	Destinazione	Superficie catastale	Superficie lorda reale	Coefficiente (DPR 138/1998)	Superficie Commerciale	Condizioni
A)	<b>Laboratorio – destinazione terziaria</b> (Piano cantinato sub 1)	726,00 mq	<b>727,65 mq</b>	1,00	<b>727,65 mq</b>	<b>Sufficiente, da sottoporre a manutenzione straordinaria</b>
B)	<b>Cortile</b> (Piano cantinato sub 1)	0	<b>78,00 mq</b>	0,10	<b>7,80 mq</b>	<b>Sufficiente</b>
C)	<b>Uffici</b> Piano ammezzato (sub 1)	Sup. compreso nel piano cantinato	<b>97,80 mq</b>	1,00	<b>97,80 mq</b>	<b>Sufficienti da sottoporre a manutenzione ordinaria</b>
D)	<b>Magazzino</b> Piano terra (sub 2) abusivo	121,00 mq	<b>52,10 mq</b>	0,25	<b>13,02 mq</b>	<b>Mediocri</b>
E)	<b>Area Parcheggio</b> a piano terra (sub 2)		<b>677,60 mq</b>	0,10	<b>67,76 mq</b>	<b>Pessime</b>
		<b>Sup. commerciale ai fini della Stima (A+B+C+D+E)</b>			<b>914,03 mq</b>	

*L'immobile appartiene, secondo le disposizioni del sopraindicato DPR, al Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria) ed alla categoria T/2 (Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali), ed alla categoria T/7 (Uffici), Allegato B, del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 in vigore dal 27 maggio 1998).*

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBBB - PEC: 00000





## 2.4 STATO DI POSSESSO

*Primo COMMA, Punto 3, ART. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132 - quesito 2c del mandato del Giudice (accerti se gli immobili siano liberi o occupati)*

L'attuale proprietario dell'immobile sopra descritta (Piano cantinato, ammezzato e piano terra), risultano essere la ditta YYYYYYY, codice fiscale/partita iva 000000, per la quota di "1/1". Come da visura storica del 01/10/2022.

L'immobile NON RISULTA OCCUPATO.

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

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

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

- |  |                |
|--|----------------|
| 4.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | <b>Nessuna</b> |
| 4.2 - Atti di asservimento urbanistico:                        | <b>Nessuno</b> |
| 4.3 - Altre limitazioni d'uso:                                 | <b>Nessuna</b> |

## 2.6 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI

o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente **a cura e spese della**



**procedura.**

*(Primo COMMA, Punto 5, art. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132)*

**- quesito 1d) e 1e) del mandato del Giudice -****ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

- **ISCRIZIONE n. 0000/0000 del 00/00/0000** nascente da Atto Notarile pubblico: COMPRAVENDITA stipulato presso il notaio FFFF FFFF con studio in Messina n.ro Repertorio 0000/0000 del 00/00/0000, acquirente YYYYYY codice fiscale/partita iva 000000, venditore NNNN NNNN C.F. CFCFCF (**Allegato G4**);
- **TRASCRIZIONE n. 0000/0000 del 00/00/0000** nascente da Atto Giudiziario: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. **0000/0000** dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, del 00/00/0000; a favore di **XXXXX (XXXXX XXXXX)** con sede a Catania contro YYYYYY sopra gli immobili pignorati oggetto della procedura (**Allegato G5**);

## **2.7 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

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

**quesito 1g del mandato del Giudice -**

Conformità urbanistico-edilizia: **NON CONFORME**

**DIFFORME DALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 00000000 del 00-00-0000**

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Barcellona P.G.** e sulla scorta dei documenti consegnati brevi mano dalla parte debitrice, in sede di sopralluogo, lo scrivente può affermare che trattasi di un'unica unità immobile a piano



CANTINATO, AMMEZZATO e TERRA, corrispondenti ad un fabbricato realizzato tra la fine degli anni 80 e l'inizio degli anni 90 (del secolo scorso), dalla ditta originaria sig. TTTT TTTT dopo aver ottenuto il rilascio della **Concessione edilizia n. 000000 e della C.E. in variante n. 000000** (per la costruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra e cantinato – Lotto n.00 SSSS SSSS). Vedasi **allegato F2 e seguenti fino a F6**.

Di quelle concessioni furono realizzati solo il piano cantinato, il piano ammezzato ed i pilastri del piano terra. Le strutture realizzate, a piano cantinato ed ammezzato sono munite di autorizzazione di Agibilità e di Certificato di prevenzione incendi del 00/00/000 (Vedasi **allegato F7 ed F3**).

Fu presentato, presumibilmente nel 0000 (data riportata nella relazione tecnica), un progetto per il completamento del fabbricato che era munito di parere favorevole della commissione edilizia. Tale progetto non ebbe seguito, né conclusione (Vedasi **allegato F8 e seguenti fino a F12**).

Nell'unità immobiliare al piano cantinato sono state riscontrate delle variazioni nella distribuzione interna, tutte concentrate nella zona Nord del fabbricato, che originariamente era destinata a Magazzini-ricambi, e che è situata nella parte più vicina alla prima porta di ingresso al fabbricato.

In questa zona sono stati ricavati:

- uno spogliatoio Uomini, completo di n. 4 docce di vano WC ed uno spogliatoio donne, più piccolo, completo di n. 3 docce di vano WC; questi spogliatoi occupano una superficie utile di 63,91 mq.
- un vano di superficie utile pari a 105,37 mq circa, nella zona Nord-est, completamente vuoto che, presumibilmente, durante l'uso dei locali come Palestra era adibito alle discipline sportive quali il karate, il judo et simili.

Inoltre, un piccolo tratto di muro pari a 1,91 m tra il WC ed il magazzino ricambio è stato demolito per ricavare uno spazio per un lavabo ed un asciugacapelli ad uso dello spogliatoio



uomini.

Al piano ammezzato, invece, NON sono state riscontrate difformità rispetto alla C.E. in variante n. 000000.

Le **variazioni della distribuzione interna**, a piano cantinato, specialmente per la zona spogliatoi, si potrebbero regolarizzare con una **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) **in sanatoria**, se l'acquirente dell'immobile intenderà mantenerle, oppure si potranno demolire ripristinando la situazione originaria.

Con la normativa urbanistico-edilizia vigente nella Regione Sicilia, al momento del sopralluogo del sottoscritto CTU (20-10-2022): **Testo Unico per l'edilizia (DPR 380/2001** e successive modificazioni ed integrazioni, come recepito in Sicilia **dalla L.R. 10 agosto 2016, n°16)** tali opere rientrano nell'

**Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata),**

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico- edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBBB - PEC: 00000



3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Mentre il vano magazzino ex novo a piano terra potrà essere regolarizzato con la predisposizione e presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria**, se l'acquirente del bene intenderà mantenerlo, oppure si potrà demolire ripristinando la situazione originaria.

#### **Dal punto di vista STATICO-SISMICO**

Come già indicato nel paragrafo **1.2 (SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI)**, la struttura a piano cantinato (con annesso piano ammezzato) è munito dell'Attestazione ai sensi della legge 64/1974, L.R. 135/1982 ed art. 4 della Legge 1086/1971 (**allegato F15**), della relazione a struttura ultimata (ai sensi dell'art. 6 della Legge 1086/1971) e del Certificato di collaudo (ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/1971), entrambi depositati presso l'ufficio del genio civile il 16 agosto 1988, ed entrambi relativi alla Concessione edilizia n. 000000 (**allegato F16**);

Mentre presso l'Ufficio del Genio Civile NON è stato rintracciato nulla relativamente al calcolo in variante per il progetto di cui alla Concessione edilizia in variante n. 000000.

La difformità più importante riscontrata dal sottoscritto è relativa alla dimensione dei pilastri. Tutti quelli visionabili e misurabili hanno una dimensione al finito variabile tra 130x44 cm e 128x44 cm, che al netto delle rifiniture è da intendersi pari a 124x40 cm e 122x40 cm e non 80x40 cm come indicato nei progetti presentati ed assentiti al Comune; nulla è indicato in merito alle dimensioni dei pilastri nella relazione a struttura ultimata (ai



sensi dell'art. 6 della Legge 1086/1971) e nel Certificato di collaudo (ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/1971), entrambi depositati presso l'ufficio del genio civile il 00/00/0000.

A causa di difficoltà logistiche, **proprie dell'Archivio dell'Ufficio del Genio Civile**, sono ancora in fase di ricerca **i documenti relativi al calcolo originario delle strutture** (di cui alla Concessione edilizia n. 000000 ), depositati all'ufficio del Genio civile con **nota n. 0000 del 00/00/0000 (All. F15)**. Una volta acquisiti i documenti di cui sopra, se si troverà qualcosa nell'Archivio del Genio civile, il sottoscritto provvederà (se sarà necessario) all'eventuale integrazione dell'allegato F2 della propria consulenza Tecnica.

Il sottoscritto ha comunque certezza che, anche nel caso in cui i pilastri fossero stati calcolati strutturalmente per le dimensioni di 120x40 cm (e non 80x40 come indicato nei progetti presentati ed assentiti al Comune), di fatto nella zona nord del fabbricato, sono stati spostati due pilastri, sono stati aggiunti altri due pilastri (collegati tra loro da nuove travi), e ne sono stati ruotati di 90° altri due. In totale, dunque, ci sono 6 pilastri che non sono esistenti nel calcolo depositato presso l'ufficio del Genico Civile e che di conseguenza non risultano collaudati.

A parere del sottoscritto, per quanto la variazione dimensionale dei pilastri possa essere considerata a vantaggio di stabilità, sarebbe opportuno una volta effettuata la vendita del bene, che il nuovo proprietario provveda a realizzare **un progetto in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, e richiedere un parere tecnico preventivo di conformità alla normativa sismica vigente (art. 96 DPR 380/2001)**, presso l'ufficio del Genio civile di Messina, come previsto dal già citato Testo unico per l'edilizia e dalla normativa statico sismica vigente trovandosi l'immobile in una situazione di inosservanza degli artt. 93-94 e artt. 85 e 86 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

### 2.7.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### DIFFORMITÀ LIEVI AL PIANO CANTINATO E TERRA

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 0000



Come già indicato al **punto 2.2** (paragrafo “CONFORMITA’ CATASTALE”) e del precedente **paragrafo a 2.7**, in fase di sopralluogo (effettuato in data 20-10-2022) lo Scrivente riscontrava nell'unità immobiliare al piano CANTINATO modifiche nella distribuzione interna, mentre al piano TERRA si è riscontrato solo la realizzazione del locale magazzino.

Si ribadisce che le variazioni della distribuzione interna, al piano cantinato potrebbero essere regolarizzati con la predisposizione e presentazione di una **Comunicazione inizio Lavori asseverata (CILA) in sanatoria**, ai sensi dell’art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall’art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, che comprende anche una sanzione di 1.000,00 euro ed altri vari pagamenti.

Mentre il vano magazzino ex novo a piano terra potrebbe essere regolarizzato con la predisposizione e presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria**, conforme alla disciplina ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36) , allegando la ricevuta di versamento minimo di € 516,00 che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37 commi 1 e 4).

#### 2.7.2- CONFORMITÀ URBANISTICA:

DIFFORMITÀ, al piano cantinato e, già descritte nei paragrafi 2.7 e 2.7.1

DIFFORMITA al piano terra già descritte nei paragrafi 2.7 e 2.7.1

#### 2.7.3 - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

Il cespite oggetto di pignoramento è munito di certificazione energetica, di cui alla direttiva 2002/91/CE, datata 00/00/0000, che si riferisce all'immobile come si trovava nell'anno 2014.



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

Essendo presenti nell'immobile vari elementi abusivi (che potrebbero essere sanati o demoliti, a discrezione dell'acquirente dell'immobile all'asta giudiziaria), e mancando delle piantine catastale aggiornata, l'APE precedente andrà rifatta, successivamente all'acquisizione dell'immobile all'asta ed alle lavorazioni di regolarizzazione Amministrativa e statico-sismico.

## 2.8 - ESISTENZA EVENTUALI OPERE ABUSIVE.

*(Primo COMMA, Punto 7, art. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132*

### **quesito 1h del mandato -**

Le opere abusive riscontrate nell'immobile sono state ampiamente trattate e descritte al **paragrafo 2.7, 2.7.1. e 2.7.2** e risalgono nel periodo tra la fine degli anni 80 e l'inizio degli anni 90 del secolo scorso (1998-1992).

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

*(Primo COMMA, Punto 8, art. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132*

### **quesito 1f del mandato-**

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 0000





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

## 2.10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*(Primo COMMA, Punto 9, art. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132*

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia, non pagate

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

Spese tecniche di regolarizzazione edilizio-urbanistica, aggiornamenti catastali,

iter amministrativo statico-sismico presso l'Ufficio del Genio civile di Messina,

per le difformità riscontrate a piano cantinato e terra (o in alternativa Spese

per le demolizioni delle parti abusive a P.C. e del vano a P.T. e relativa messa

in ripristino del piano cantinato, del vano a piano terra) e spese per la successiva

redazione dell'**Attestato di Prestazione energetica (APE)** **€ 12.000,00**

## 2.11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### **- quesito 2d del mandato del Giudice -**

#### 2.11.1. Criterio di stima

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



**Il parametro di comparazione usato in zona è il metro quadrato di superficie.**

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

La disponibilità di recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (sintetica mono parametro) ovvero al valore €/mq di superficie lorda dei fabbricati. Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo agli immobili presi in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie lorda) la stima del più probabile valore di mercato si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e stato di conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità immobiliare, ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie lorda rilevata;
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dell'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici ecc.)



### 2.11.2. Fonti di informazione

Agenzia della Entrate, Direzione Provinciale di Messina, Ufficio Provinciale - Territorio (Servizi Catastali), Agenzia delle Entrate: Osservatorio Immobiliare ed Agenzie Immobiliari di Barcellona P.G.

In particolare l'unità immobiliare in questione appartiene, secondo le disposizioni del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, al Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria) ed alla categoria T/2 (Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali), ed alla categoria T/7 (Uffici), Allegato B, del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 in vigore dal 27 maggio 1998), al piano cantinato (seminterrato) con accesso tramite rampa, dunque assimilabile, per l'Agenzia delle ENTRATE, ad Autorimessa (vedasi **Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, allegato 2, pagina 29).*

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

- ai fini del calcolo della superficie commerciale ***le rampe carrabili***, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare (la cui superficie è da indicarsi a parte) sono escluse dal conteggio di tale superficie;
- mentre le pertinenze esclusive orizzontali (superficie scoperta del cortile e del piano terra), vengono computate nella misura del 10% (vedasi **Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, allegato 2, pagina 30).

### 2.11.3. Valutazione del lotto

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutto il territorio comunale di Barcellona P.G., negli ultimi cinque anni, le compravendite di immobili esistenti a destinazione magazzino, ed attività produttive legati a Laboratori per arti e mestieri, si sono prime ridotte



costantemente, solo nell'ultimo anno e mezzo stanno timidamente risalendo. In un certo senso i 2 anni di pandemia da Covid-19 (2020-21), hanno creato una sorta di spartiacque.

La leggera ripresa della domanda, dall'ultimo trimestre del 2021 ha comportato un leggero aumento dei valori (riferiti al parametro €/mq) in un mercato, quello di Barcellona Pozzo di Gotto, che comunque resta stagnante.

Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/comparabili a quello oggetto di causa:

- ♦ Agenzie immobiliari attive nella zona di Barcellona P.G.;
- ♦ Immobili all'asta, aventi caratteristiche simili o somiglianti
- ♦ Valori minimi, riferiti a civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato disponibile)

Il criterio di stima, utilizzato come detto, è quello comparativo, effettuato attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile, confrontati con i valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate e con i Valori medi unitari reperiti presso le locali agenzie immobiliari. Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati al terziario e a depositi) è la superficie lorda dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/mq.

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



Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto, si osserva che è stato possibile individuare elementi del raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche (coefficienti di differenziazione in percentuale) della stima del bene oggetto di stima rispetto alle caratteristiche intrinseche di altri immobili presi a confronto, rilevati dalle inserzioni di vendita, nonostante per questi ultimi non si è potuto effettuare una oggettiva osservazione/analisi.

In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci del bene in oggetto che sono comuni alle abitazioni simili presi a confronto e che influenzano, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili.

**Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:**

- *Zona di ubicazione (zona D.2.2 - zone per l'artigianato non molesti e il commercio miste a residenza esistente in fase di attuazione) del PRG vigente.*
- *presenza nelle aree limitrofe di Zona Fp1 (parco lineare dell'ex tracciato ferroviario: verde pubblico attrezzato a Parco ed impianti sportivi all'aperto), lato Sud ed Est, ed in zona B.1 (zone del tessuto urbano esistente e di completamento), lato Nord, Ovest e Sud;*
- *vicinanza all'imbocco dell'autostrada e della stazione ferroviaria;*
- *possibilità di realizzare due piani fuori terra da adibire a civile abitazione (cubatura urbanistica ancora disponibile ed utilizzabile.*

**Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:**

- *Presenza di alcune difformità nella distribuzione interna (regolarizzabili o in alternativa demolibili con relativa messa in ripristino) a piano cantinato e terra;*
- *presenza di alcune difformità Statico-Sismiche;*
- *Epoca di costruzione del fabbricato originario (anno 1988-92)*



- *lavori di Manutenzione straordinaria, da realizzare, a causa dell'umidità di risalita a piano cantinato e di umidità di scolamento dal piano terra (area parcheggi) e controlli accurati da realizzare ai solai di copertura del piano cantinato;*

Gli ultimi 4 fattori intrinseci influenzano in negativo il valore del parametro in quanto è necessario indicare un coefficiente correttivo negativo da detrarre dal Valore stimato del bene.

Le indagini sono state condotte dal sottoscritto Esperto, con dei controlli del valore di mercato indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (allegati H1-H5), per il comune di **Barcellona pozzo di Gotto**, per:

- Fascia/zona: Semicentrale/ TTTT TTTT - edifici a destinazione produttiva, tipologia capannoni, in stato conservativo e manutenzione normale, valore di mercato minimo 340 euro, massimo 520 euro (prezzo banche date Osservatorio quotazioni Immobiliare, anni 2022-2021-2020-2019 e 2018) e dunque un valore medio di 430,00 euro al mq, in stato conservativo e manutenzione dell'immobile normale.

Dalle ricerche effettuate sul portale dell'Agenzia delle Entrate, tale quotazione, per il comune di Barcellona P.G., per la Fascia/zona denominata Semicentrale/ TTTT TTTT, gli edifici a destinazione produttiva, hanno subito un deprezzamento, pari a 30 euro al metro quadrato, tra il 2017 ed il 2018 per poi rimanere stabili fino ai dati del primo semestre del 2022.

Nelle Agenzie immobiliari di Barcellona P.G. NON sono stati rintracciati schede di edifici siti in Barcellona P.G. della stessa tipologia: **C/3 (Laboratori per arti e mestieri)**, OPPURE C/2 (Magazzini e locali di deposito) simili o somiglianti per caratteristiche strutturali, tipologiche e di finiture, all'edificio in oggetto. Ne sono stati rintracciati su Messina, su Patti e su Portoro sa, ma non possono essere comparati con l'edificio in oggetto in quanto trattasi



di mercati immobiliari e di domanda diversi, anche molto diversi rispetto a quello, comunque, stagnante di Barcellona Pozzo di Gotto.

Infine, è stata presa in considerazione una **scheda** di immobile in vendita, somigliante a questo oggetto di pignoramento, estratta dal portale Astelegale.net (dal sito del Tribunale di Barcellona P.G.), anche se questo immobile è sito a circa 4 km da quello pignorato, precisamente all'ingresso di Barcellona P.G. provenendo da Messina. Tale l'immobile rintracciato sul portale **Astelegale.net** (dal sito del Tribunale di Barcellona P.G.), ha un **prezzo di vendita all'asta** (termine di presentazione delle domande 00/00/0000) pari a euro **433.000**, per una superficie lorda pari a 1220 mq, ed un'altezza pari a 4,30 m, leggermente minore del piano cantinato oggetto di questa esecuzione immobiliare. Tale prezzo di vendita corrisponde a 354,92 euro al mq arrotondato a **355,00 al mq**.

**Alla luce di quanto esposto**, prendendo in considerazione quanto riferito: dagli Agenti immobiliari intervistati; e quanto rintracciato nelle varie ricerche effettuate e sulle schede di quotazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, ed in ultimo valutando i fattori intrinseci negativi, ed anche quelli positivi, **per la stima del compendio immobiliare**, il sottoscritto CTU ritiene, ponderatamente, di assegnare alla data odierna un **valore medio unitario di mercato di 392,00 €/mq**

Tale valore è stato mediato tra il valore della scheda di vendita estratta dal portale **Astelegale.net**, ed il valore di vendita medio ponderato dell'Osservatorio Immobiliare, in uno stato conservativo normale  $(355€ + 430 €) / 2 = 392,00$  euro al mq.

Tale Valore, a parere del sottoscritto più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti con caratteristiche simili a quelli sopra indicati.



	Destinazione	Superficie catastale	Superficie lorda reale	Coefficiente (DPR 138/1998)	Superficie Commerciale	Condizioni
A)	<b>Laboratorio – destinazione terziaria</b> (Piano cantinato sub 1)	726,00 mq	<b>727,65 mq</b>	1,00	<b>727,65 mq</b>	<b>Sufficiente, da sottoporre a manutenzione straordinaria</b>
B)	<b>Cortile</b> (Piano cantinato sub 1)	0	<b>78,00 mq</b>	0,10	<b>7,80 mq</b>	<b>Sufficiente</b>
C)	<b>Uffici</b> Piano ammezzato (sub 1)	Sup. compreso nel piano cantinato	<b>97,80 mq</b>	1,00	<b>97,80 mq</b>	<b>Sufficienti da sottoporre a manutenzione ordinaria</b>
D)	<b>Magazzino</b> Piano terra (sub 2) abusivo	121,00 mq	<b>52,10 mq</b>	0,25	<b>13,02 mq</b>	<b>Mediocri</b>
E)	<b>Area Parcheggio</b> a piano terra (sub 2)		<b>677,60 mq</b>	0,10	<b>67,76 mq</b>	<b>Pessime</b>
		<b>Sup. commerciale ai fini della Stima (A+B+C+D+E)</b>			<b>914,03 mq</b>	

La superficie commerciale del compendio immobiliare è pari, dunque, a mq. 913,97; per tale superficie si ha: **mq. 914,03 x € 392,00 = € 358.299,76 arrotondata a 358.300,00** (Trecentocinquantaottomila trecento/00 euro).

**che è il VALORE LORDO dell'intero immobile.**





#### 2.11.4. Adeguamenti e correzione della stima

**Riduzione del valore del 8 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **€ 28.664,00**

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

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

Spese tecniche di **regolarizzazione edilizio-urbanistica, aggiornamenti catastali,**

**iter amministrativo statico-sismico presso l'Ufficio del Genio civile di Messina,**

per le difformità riscontrate a piano cantinato e terra (o in alternativa Spese

per le demolizioni delle parti abusive a P.C. e del vano a piano terra e relativa

messa in ripristino del P. cantinato, del vano a P. terra) e spese per la successiva

redazione dell'**Attestato di Prestazione energetica (APE)** **€ 12.000,00**

Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, e delle spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, e per la regolarizzazione Statico-Sismica per l'ufficio del genio civile, a carico dell'acquirente sarà pari a:

€ 358.300,00 – (€ 28.664,00 + € 12.000,00) = **€ 317.636,00**

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

A questo punto si **calcolano le riduzioni del valore** sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile, alla data odierna.

#### **Riduzione del valore del 12%**

- per Spese opere di **manutenzioni straordinaria** necessarie per opere a difesa dell'umidità di risalita, a piano cantinato, e per quelle necessarie a difesa dall'infiltrazione di acque



meteoriche (dal sovrastante piano terra); per la messa in sicurezza o demolizione dei pilastri ammalorati a piani terra e per le lavorazioni piano terra (dismissione esistente guaina e realizzazione guaina) ed infine per i vari ed eventuali adeguamenti degli impianti elettrici, idrici-fognari, alle normative vigenti €

**38.116,32**

## 2.12. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

a) Valore lordo dell'immobile che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, che risalgono agli 1998-1992, in stato conservativo e manutenzione normale, da sottoporre a manutenzione, € **358.300,00**

b) Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia (8%): € 358.300,00 - € 28.664,00 = € **329.636,00**

c) Valore dell'immobile al netto delle Spese tecniche di regolarizzazione edilizio-urbanistica, aggiornamenti catastali, iter amministrativo statico-sismico presso l'Ufficio del Genio civile di Messina, per le difformità riscontrate a piano cantinato e terra, e spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE): € 329.636,00 - € 12.000,00 = € **317.636,00**

d) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, sulla base delle condizioni in cui si trova alla data odierna (12%): € 317.636,00 - € 38.116,32 = € **279.519,68**

che si arrotonda a € **279.520,00.**

### VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

**individuato come LOTTO UNICO 001:**

**€ 279.520,00 euro**

**(DUECENTOSETTANTANOVEMILA CINQUECENTOVENTI/00 euro)**

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBBB - PEC: 00000



**Nota bene:** come da Mandato **al punto 2d)**:

*.... “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;”*

lo Scrivente, ai sensi dell’Art. 10 del DPR 633/1972, modificato dal Decreto legislativo del 03/07/2017 n. 117 Articolo 89, comma 8, può affermare che la vendita dell’immobile è esente da imposta.

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 000000



### 3) PARTE TERZA: CONCLUSIONI E RIEPILOGO

#### 3.1) CONCLUSIONI

In riferimento al mandato affidatomi dalla S.V. espletate le indagini del caso, valutati gli atti in possesso, ai fini di una migliore lettura e comprensione della relazione, in vista della sua futura vendibilità, il sottoscritto CTU può affermare che è ragionevole considerare un **unico**

**Lotto di vendita:**

**LOTTO UNICO 001** - *Immobile a piano cantinato, ammezzato, e terra sito in Barcellona P.G. (Messina), Via LLLL LLLL n. 00 nel catasto fabbricati al foglio 00, part. 0000 sub 00 e 00.*

#### 3.2) RIEPILOGO

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

#### **LOTTO 001 UNICO**

**Proprietà per la quota di "1/1"** della ditta **YYYYYY**, relativamente al fabbricato a piano cantinato, ammezzato, e terra, sito in Barcellona P.G. (Messina), Via LLLL LLLL n. 00.

L'Immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Barcellona P.G. al foglio 00, part. 0000, sub 00, qat. C/3, classe 2, consistenza 0000 mq, superficie catastale 0000 mq, rendita 2757,88 euro; al foglio 00, part. 0000, sub 00, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 000 mq, rendita 557,77 euro.

L'immobile definito catastalmente dai 2 subalterni risulta intestato correttamente alla ditta **YYYYYY**, iscritta alla Camera di Commercio di Messina dal 00/00/0000, codice

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 0000



fiscale/partita iva 000000, per la quota di “1/1” di proprietà, che corrispondono esattamente ai dati contenuti nelle visure storiche giacenti presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle entrate, di Messina.

I confini sono così identificati: a Nord, Nord-Ovest terreno e fabbricato di altre ditte; a Sud e ad Est strada pubblica denominato via LLLL LLLL, ed infine a Sud-Ovest fabbricato di altra ditta.

Il fabbricato nella suo complesso prospetta, dunque, sulla via pubblica, chiamata Via LLLL LLLL al numero civico 00.

**L'attuale proprietario** dell'unità immobiliare sopra descritta (fabbricato a piano cantinato, ammezzato e terra), risulta essere la ditta YYYYYY, codice fiscale/partita iva 000000, come da Atto di Compravendita del 00/00/0000 n.ro di repertorio 0000/0000 stipulato presso il notaio FFFF FFFF in Messina e registrato a Messina il 00/00/0000 al n. 0000 serie IT (**Allegato G9 e G10**).

Immobile avente **DIFFORMITÀ EDILIZIE LIEVI AL PIANO CANTINATO E TERRA**,  
Immobile avente **DIFFORMITÀ STATICO-SISMICHE** al PIANO CANTINATO ed  
AMMEZZATO.

#### **CALCOLO PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

- a) Valore lordo dell'immobile che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, che risalgono agli 1998-1992, in stato conservativo e manutenzione normale, da sottoporre a manutenzione, **€ 358.300,00**
- b) Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia (8%): € 358.300,00 - € 28.664,00= **€ 329.636,00**

---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 000000



c) Valore dell'immobile al netto delle Spese tecniche di regolarizzazione edilizio-urbanistica, aggiornamenti catastali, iter amministrativo statico-sismico presso l'Ufficio del Genio civile di Messina, per le difformità riscontrate a piano cantinato e terra, e spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE): € 329.636,00 - € 12.000,00 = **€ 317.636,00**

d) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, sulla base delle condizioni in cui si trova alla data odierna (12%): € 317.636,00 - € 38.116,32 = **€ 279.519,68**

che si arrotonda a **€ 279.520,00.**

**VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

**individuato come LOTTO UNICO 001:**

**€ 279.520,00 euro**

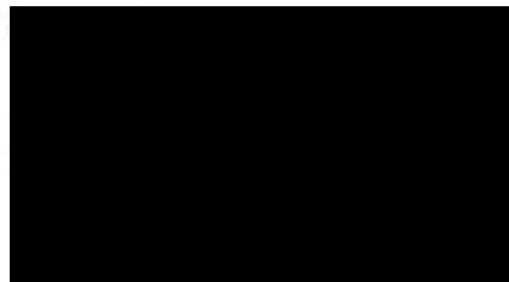
**(DUECENTOSETTANTANOVEMILA CINQUECENTOVENTI/00 euro)**

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

Barcellona Pozzo di Gotto, 03 GENNAIO 2023

Firma Esperto incaricato

Arch. BBBB BBBB



---

Esperto incaricato: Arch. BBBB BBBB - PEC: 00000

