

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI FORZATE

Ill.mo Dott. Giudice Daniele Carlo Madia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 171/2024

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

Con decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del Tribunale di Messina – Seconda Sezione Civile – Esecuzioni Forzate, l'ecc.mo sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia nominava come Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Ing. [REDACTED] nel procedimento n. 171/2024 R.G.E.

Ad evasione dell'incarico conferito, il sottoscritto CTU svolgeva le seguenti attività

- acquisizione della planimetria, della visura e dello stralcio di mappa catastale dell'immobile;
- sopralluoghi presso l'immobile di che trattasi, previo avviso dei debitori esecutati, del creditore procedente e del custode nominato in data 28.02.2025 e 09.05.2025;
- accesso agli atti presso l'ufficio anagrafico del Comune di Taormina in data 16.04.2025 e di Calatabiano, tramite PEC del 18.04.2025, per acquisizione certificato di stato civile e di matrimonio dei debitori;
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Taormina in data 16.04.2025, previo richiesta formulata via PEC il 14.04.2025;
- acquisizione certificato di destinazione urbanistica presso l'UTC di Taormina;
- richiesta tramite PEC del 23.04.2025 al Dipartimento Sviluppo Rurale e Territoriale – Servizio 5 Demanio Trazzerale e Usi Civici di verifica di gravame di Uso Civico derivante dall'inosservanza dell'Ordine di Demolizione di due manufatti realizzati nella corte di pertinenza dell'immobile di che trattasi;
- richiesta tramite PEC alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Messina di verifica del pagamento dell'indennità risarcitoria derivante dal provvedimento autorizzativo in sanatoria n. 8206 del 2005 e sollecito del 20.05.2025;
- redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- deposito istanza di proroga per la trasmissione del proprio elaborato peritale alle parti in data 16.05.2025 e concessa in data 19.05.2025;

(Allegato A: Decreto di nomina; Verbale di giuramento; Istanza di proroga; Assegnazione proroga).

RISPOSTE ACI QUESITI

Quesito n. 1

Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Risposta Q. n.1

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare Raccomandata A.R. ai debitori (spedita in data 20.02.2025) nella quale venivano avvisati che in data 28.02.2025 avrebbe avuto luogo l'inizio delle operazioni peritali. Al fine di avere un riscontro più celere, in pari data, è stato contattato anche l'avvocato [REDACTED] (legale nominato dai debitori per l'accesso alla visione del fascicolo, ma non costituito¹). Vista la disponibilità dell'avvocato Micali a rendersi parte attiva si è concordato l'invio della medesima comunicazione di inizio delle operazioni peritali al suo indirizzo PEC. [REDACTED] [REDACTED] dava immediato riscontro tramite PEC.

Sempre in data 20.02.2025 sono stati avvisati tramite PEC il custode giudiziario dott. [REDACTED] e il procuratore del creditore procedente, avv. [REDACTED]

Le suddette operazioni peritali, fissate per il giorno 28.02.2025, sono state regolarmente eseguite ed i debitori si sono resi disponibili a che venisse dato accesso ai luoghi.

Inoltre, a seguito di quanto emerso dall'accesso agli atti, ed avendo la necessità di acquisire ulteriori informazioni utili alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto ha fissato un nuovo sopralluogo per giorno 09.05.2025. La comunicazione è stata inviata tramite PEC del 02.05.2025 all'avv. [REDACTED]

¹ L'avv. Micali si è costituito in data 21.05.2025

Il bene di che trattasi è costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra e corte di pertinenza. L'accesso alla corte avviene tramite un cancello in corrispondenza della stradella privata posta ad Est dell'immobile alla quale, a sua volta, si ha accesso da un cancello prospiciente la strada pubblica denominata Via Francavilla. Al fabbricato si può accedere, oltre che dalla corte, anche dalla suddetta stradella tramite una porta finestra ad essa prospiciente.



L'immobile è costituito da una struttura principale in scatolari di acciaio con tamponature in laterizio e copertura in pannelli coibentati ad unica falda sormontata da manto di tegole. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio protetti da persiane, anch'esse in alluminio, di colore bianco.

Dalla corte di pertinenza si accede ad un locale adibito a cucina di circa 9,93 m² e da questa si ha accesso ad una camera (letto 3) di circa 15,63 m² e a un disimpegno di circa 5,36 m². Dal disimpegno si accede ad una camera (letto 2) di circa 9,03 m², al bagno di circa 5,45 mq e ad un'altra camera (letto 1) di circa 14,04 mq.

L'altezza degli ambienti varia da circa m 2,24 a m 2,30 misurata dal pavimento all'intradosso del controsoffitto costituito da lastre in cartongesso.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; gli infissi interni sono del tipo tamburato in legno con chiusura a battente; i rivestimenti di bagno e cucina sono anch'essi in piastrelle di gres; gli impianti sia elettrico che idrico sono del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è fornita tramite uno scaldino a gas alimentato da un bombolone GPL posto nella corte.

Le condizioni generali dell'immobile sia interne che esterne possono definirsi buone.

Accedendo alla corte esclusiva dalla stradella privata, sulla sinistra (parte sud della corte) è stato rilevato un manufatto ad una elevazione f.t., di circa 25.5 m² ed altezza media di circa 2.78 m, con struttura in acciaio, muratura di tamponamento e copertura in coibentato con sovrapposto manto di tegole, composto da una stanza ed un vano WC.

Inoltre sulla parte Ovest della stessa è stato rilevato un altro locale con struttura metallica e chiusura a vetri di circa 6.8 m² altezza media di 1,85 m anch'esso con copertura in pannelli coibentati e manto di tegole.

Dalla documentazione esibita dalla signora [REDACTED] e verificata presso l'Ufficio Urbanistica, si evince che questi due corpi di fabbrica rilevati nella corte di pertinenza risultano realizzati senza alcun titolo abilitativo e per gli stessi è stato emesso dal Comune di Taormina l'Ordine di demolizione n.218 del 24.10.2006 (quanto emerso dai successivi accertamenti presso l'UTC verrà dettagliatamente esposto nella risposta al quesito n. 13).

Infine è da segnalare che in corrispondenza dell'ingresso pedonale al fabbricato è stata realizzata un'altra tettoia con struttura metallica di circa 6,5 m², per la quale non si è riscontrato presso gli uffici del Comune, alcun titolo abilitativo a nome dei debitori esecutati.

Durante i sopralluoghi del 28.02.2025 e del 09.05.2025 è stato eseguito un rilievo fotografico di dettaglio dei vani interni e dell'esterno.

(Allegato C – Atto di pignoramento, Nota di trascrizione; Visura catastale; Pianta stato rilevato con evidenza delle opere abusive; Documentazione fotografica).

Quesito n. 3

Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto

derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

Risposta Q.n.3

I beni pignorati risultano essere di proprietà dei debitori esegutati [redacted] [redacted] per la quota di ½ ciascuno ad essi pervenuti per acquisto da [redacted] (nato a [redacted] [redacted] tramite atto di compravendita in [redacted] [redacted]

Al precedente proprietario, [redacted], erano pervenuti per acquisto da [redacted] tramite atto di compravendita in [redacted]

Ai sigg. [redacted] i beni pervennero tramite contratto di compravendita stipulato in [redacted] (trascritto presso la Conservatoria di Messina il 02/02/1971 al num.part. 2160), dai sigg. [redacted] (rif. risposta Q.4). Tale terreno era identificato in catasto terreni al fg. 13 particella 18 (da cui successivamente deriva per frazionamento la particella 152)

(Allegato D – Atto di compravendita Moschella – [redacted] Atto di compravendita [redacted] [redacted])

Quesito n. 4

Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo

di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

Risposta Q.n.4

Dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. presente in atti e redatta dalla [redacted] del 06/09/2024, si è rilevato un refuso nella pregiudizievole indicata come "*Concessione Edilizia trascritto presso la Conservatoria di Messina il 13/12/2005 ai nn. 47950/26106 emesso da Tribunale di Taormina il 12/12/2005* [redacted] [redacted] [...]". Infatti, come confermato per E-mail dallo stesso Notaio al sottoscritto, anziché "Tribunale di Taormina", doveva essere indicato il "Comune di Taormina".

Altro chiarimento richiesto al notaio, riguarda l'atto di provenienza originario con cui divengono proprietari della particella 152 (derivante dal frazionamento dell'originaria particella 18) i sigg. [redacted], in quanto nell'atto di compravendita con cui il bene viene trasferito al sig. [redacted] con atto in Notar [redacted] del 25/11/2004 (rep. 3946/1043 trascritto presso la conservatoria di Messina il 09/12/2004 ai nn. 42924/28683), gli stessi riferiscono di un errore nell'intestazione catastale essendo indicati come "livellari" per un mezzo ciascuno e che per tale errore è stata presentata richiesta di rettifica dell'intestazione presso all'Agenzia del Territorio di Messina. Ad evasione del chiarimento richiesto, l'ill.mo Notaio inviava la nota di trascrizione dell'atto del 1971 con il quale i sigg. [redacted] trasferivano l'immobile ai sigg. [redacted]. Infine, in data 27/06/2025 il sottoscritto CTU a seguito una ispezione ipotecaria nella quale è riportato:

1. Trascrizione del 09/12/2004 – Registro particolare 28683 Registro Generale 42924
Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 3946/1043 del 25/11/2004
Atto tra vivi – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. Trascrizione del 13/12/2005 – Registro particolare 26106 Registro Generale 47950

Pubblico Ufficiale Comune di Taormina Repertorio 23/2005 del
12/12/2005

Atto amministrativo – CONCESSIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

3. Trascrizione del 12/08/2006 – Registro particolare 19066 Registro
Generale 35416

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 66035/13579 del
21/07/2006

Atto tra vivi – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. Iscrizione del 12/08/2006 – Registro particolare 11839 Registro Generale
35417

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 66036/13580 del
21/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

5. Trascrizione del 23/08/2024 – Registro particolare 18938 Registro
Generale 23616

Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO MESSINA – UNEP Repertorio
2590 del 09/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**(Allegato E – Certificazione Notarile; Chiarimenti [REDACTED];
Ispezione ipotecaria)**

Quesito n. 5

*Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui
all'atto di pignoramento;*

Risposta Q.n.5

È stata acquisita la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del
territorio – Catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Messina.

(Allegato F – Planimetria catastale)

Quesito n. 6

Dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Risposta Q.n.6

Visti gli atti di provenienza non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti.

Quesito n. 7

Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleggi tutti i documenti rinvenuti;

Risposta Q.n.7

L'immobile è in possesso ed è occupato dai debitori eseguiti sigg. [REDACTED]

Quesito n. 8:

Provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine

edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Risposta Q.n.8

Sull'immobile di che trattasi, alla data odierna, gravano le formalità scaturenti dalla presente procedura, oltre a quelle meglio descritte nella risposta al quesito n. 13.

Dalla visione del certificato di destinazione urbanistica (prot. n. 0015542/2025 del 16/04/2025), risulta che l'immobile individuato in catasto al fg. 13 part. 152, nel PRG approvato con D.A. n.54/76, ricade:

- Per la maggior parte in zona denominata “**VRS – Vincolo di rispetto stradale**”;
- In minor parte in zona omogenea “**E3 – Verde agricolo**”;

Inoltre, sempre con riferimento all'immobile in oggetto dal suddetto certificato si evince che:

- *“le aree sopra indicate sono interessate dalle disposizioni contenute nell'art. 47 della Normativa di Piano del Piano Paesaggistico Ambito 9 approvato con D.A. n. 6683 del 29.12.2016 e precisamente nel Piano Locale 4 Taormina, rivisitato e riadottato con il nuovo provvedimento dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana D.A. n. 90 del 23.10.2019. Pertanto ai sensi dell'art. 143 comma 9 del D.lgs 42/04 non sono consentite opere in contrasto con il suddetto Piano”;*
- *“i vincoli preordinati all'esproprio, risultano decaduti per decorrenza dei termini come previsto dall'art. 9 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm. e ii. Per cui si applica la disciplina dettata dall'art. 9 del D.P.R.380 de 6/6/2001.”*

Nel certificato allegato, vengono inoltre riportate indicazioni relative alla ricadenza del Comune di Taormina all'interno del PAI e le indicazioni per interventi riguardanti gli esercizi alberghieri.

(Allegato G – Certificato di destinazione Urbanistica)

Quesito n. 9

Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Risposta Q.n.9:

Le formalità che gravano sull'immobile sono quelle derivanti dal presente atto oltre a quelle descritte nella risposta al quesito 13.

In merito ai gravami di natura condominiale, visto l'atto di provenienza con cui i debitori hanno acquistato l'immobile di che trattasi, la dichiarazione resa e messa a verbale da parte del sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo del 09.05.2025 con la quale riferisce che *“la stradina che collega l'abitazione alla strada statale è privata ad uso di tutti i proprietari delle abitazioni servite, ma non è mai stato istituito un condominio per la manutenzione della stessa che peraltro è priva di illuminazione”* preso atto che non risulta affissa sul cancello di ingresso alla stradella privata, alcuna targa con l'indicazione di eventuali dati condominiali, si può concludere che non vi sia un condominio costituito e pertanto non vi siano gravami di natura condominiale sull'immobile di che trattasi.

Quesito n. 10

Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Risposta Q.n.10

Come sopra descritto, non risulta condominio costituito;

In merito alle spese di gestione e manutenzione sono quelle dovute alle varie tassazioni ordinarie oltre che al pagamento delle utenze.

Quesito n. 11

verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

Risposta Q.n.11

Come già descritto nella risposta al Quesito 8, l'immobile individuato in catasto al fg. 13 part. 152, nel PRG approvato con D.A. n.54/76, ricade:

- *“Per la maggior parte in zona denominata “VRS – Vincolo di rispetto stradale*

Con riferimento all'art. 1 del D.M. 1.4.1968 n. 1404 il vincolo comprende le aree di rispetto ai bordi delle arterie virie ed è previsto a garanzia della realizzazione esecutiva delle medesime e per impedire la realizzazione di edifici che, con la loro presenza, diminuirebbero la sicurezza e la visibilità.

In particolari punti dove in alcun modo risultino diminuite le caratteristiche di visibilità e sicurezza suddette, saranno consentite attrezzature di limitatissima consistenza edilizia afferenti alle funzioni viarie come stazioni di rifornimento e pensiline per fermate di autobus e parcheggio, viene prescritto un intervallo di m 1000 tra una stazione di servizio e l'altra e una altezza minima di m 4,00.

- *In minor parte in zona omogenea "E3 – Verde agricolo*

Prevede tutti i terreni a carattere agricolo e forestale non compresi nelle zone per altra destinazione. Ne consegue che la zona agricola va riguardata come sottofondo continuo in cui emergono tutte le altre zone a diversa destinazione. Nella zona agricola potranno sorgere edifici legati alla attività silvo pastorale, occorrenti alla produttività ed alla conduzione di detti terreni, come case coloniche o padronali.

Non sono ammesse lottizzazioni del terreno a scopo edificatorio e ogni progetto di trasformazione della viabilità esistente dovrà essere sottoposto all'approvazione della Commissione Edilizia ai sensi dell'art. 2 del R.E. e con le limitazioni esposte nell'art. 15 delle Norme di Attuazione del PRG.

In casi documentati potranno essere ammesse costruzioni o insiemi edilizi la cui presenza è relativa alla trasformazione dei prodotti agricoli o silvo-pastorali.

Sono consentiti restauri di case rurali esistenti ed integrazioni ad esse, sempre che la superficie di pertinenza e l'indice di fabbricabilità lo consentano purchè l'edificazione sia consentita dagli indici di zona. Eventuali volumi tecnici e annessi di modeste dimensioni e ad uso esclusivamente agricolo (concimaie, piccole stalle, silos, ecc) potranno essere escluse dal conteggio degli indici di zona.

Le eventuali nuove case rurali e villette padronali saranno ammesse solo se la loro ubicazione non disturberà la struttura del paesaggio esistente.

Indici di zona:

Indice di fabbricabilità $I_f = 0.03 \text{ mc/mq}$

Altezza massima $H = \text{ml } 7,50$

Distanza dai confini $d_1 = \text{ml } 5,00$

Distanza dalle strade $d_2 = \text{ml } 10,00$

Facendo salve le disposizioni di cui al D.M. 1/4/1968 n. 1404 per le distanze da autostrade, strade statali e provinciali.”

(Allegato G – Certificato di destinazione Urbanistica)

Quesito n. 12

Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità

Risposta Q.n.12

Si rimane in attesa della richiesta del professionista delegato alla vendita.

Quesito n. 13

per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Risposta Q.n.13

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, si rappresenta che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo dai sigg. Intelisano [REDACTED] (proprietari del terreno di sedime). Successivamente gli stessi hanno presentato presso il Comune di Taormina

(ME) domanda di condono assunta a prot. n 9947 – pratica 398 – del 16/08/2024 ai sensi della L. 326/03.

Nell'ambito della richiesta di condono è stato presentato presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Messina un progetto in sanatoria, che la stessa ha esitato favorevolmente con provvedimento n. 8206 del 09/05/2005 in ditta [REDACTED] alle seguenti condizioni per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria:

- *la copertura a tetto sia realizzata con manto di tegole costituite da coppi del tipo siciliano;*
- *Il sistema di gronda ed i pluviali di scarico delle acque meteoriche siano realizzati in rame o in cotto;*
- *Gli infissi esterni siano realizzati in legno color naturale;*
- *I percorsi verticali ed orizzontali siano pavimentati con elementi in cotto siciliano;*
- *L'intonaco esterno sia a base di minerale e/o grassello di calce premiscelato con terre e/o pigmenti inorganici con tonalità cromatiche analoghe alle tipologie edilizie tradizionali del luogo (escluso il bianco) e caratterizzanti l'ambiente circostante;*
- *Eventuali muri di recinzione e/o di qualsiasi tipologia siano realizzati in ottemperanza ad disposto dell'art.13 ex L.R. 37/ ovvero con pietrame a spacco del tipo locale sbozzato a mano senza listatura dei giunti.*

Inoltre nel suddetto provvedimento si precisava che il mantenimento dell'abuso rimaneva subordinato al pagamento dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 D.L. n. 42 del 22.01.2004.

Nelle more della definizione della pratica di condono, in data 25/11/2004 l'immobile veniva acquistato dal sig. [REDACTED] al quale, vista la completezza della documentazione presentata, veniva rilasciato dal Comune di Taormina il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n.23 del 21/11/2005. Tale provvedimento riporta le seguenti condizioni:

- *che Il completamento delle opere abusive, avesse inizio entro un anno dal rilascio della C.E. e ultimazione entro due anni dall'inizio dei lavori, secondo quanto riportato nella relazione tecnica, i grafici ed i calcoli ad essa allegati;*

- che venissero rispettate le condizioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. sopra descritte;
- che vengano rispettate le condizioni dettate dall'Ufficiale Sanitario "[...] *reflui siano conferiti in vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico come descritto nella relazione tecnica non essendo lo stabile collegato alla pubblica fognatura*".

In data 13/12/2005 la Concessione edilizia veniva trascritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Messina N. pres. 135 – Reg. Gen. 47950 – Reg Part 26106.

In data 23.01.2006 il sig. [REDACTED] comunicava al Comune di Taormina l'inizio dei lavori di completamento.

Nel fascicolo visionato dal sottoscritto relativo al procedimento sopra illustrato, non è presente la comunicazione di fine lavori.

Dal sopralluogo effettuato, si è potuto rilevare che il fabbricato risulta essere completo in ogni sua parte presentando, però, delle difformità rispetto al progetto in sanatoria approvato.

In primo luogo è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, frazionando il vano originariamente indicato nei grafici allegati alla sanatoria come adibito a soggiorno/pranzo, ricavando due locali di cui uno adibito a cucina di circa mq 9.93 e l'altro adibito a camera da letto (Letto3) di circa 15,63 mq. Inoltre è stato realizzato un controsoffitto interno che ha portato ad avere un'altezza libera dei locali variabile da 2.24 a 2.30 m.

Rispetto alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza BB.CC.AA. con il provvedimento in sanatoria n.8206, si è rilevato che:

- gli infissi esterni e le persiane sono realizzati in alluminio di colore bianco e non quindi "*in legno color naturale*";
- la pavimentazione esterna è stata realizzata con piastrelle in gres di colore chiaro e non quindi "*con elementi in cotto siciliano*".

Relativamente alla condizione dettata dall'Ufficiale Sanitario riguardante il conferimento dei reflui "*in vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico*", dal sopralluogo eseguito il 09.05.2025 si è potuta verificare (e messo a verbale) solo la presenza di un pozzetto che il Sig. [REDACTED] riferisce sia collegato all'impianto di allontanamento delle acque e che serve soltanto l'immobile realizzato nella corte di pertinenza (n.d.r. l'immobile abusivo

posto a sud della corte). Inoltre lo stesso sig. [REDACTED] riferisce che il fabbricato oggetto della presente è collegato direttamente alla fognatura Comunale. Di quanto riferito non è stato esibito alcun documento attestante il regolare allaccio alla fognatura.

Per quanto attiene la corte di pertinenza, come descritto in precedenza, è stata rilevata la realizzazione di due manufatti:

- uno posto sul lato Sud della corte, di circa 25.5 m², altezza media di circa 2.78 m, struttura in acciaio, muratura di tamponamento e copertura in coibentato e manto di tegole, composto da una stanza ed un vano WC;
- uno posto sulla parte Ovest della stessa corte di circa 6.8 m², altezza media di 1,85 m, struttura metallica e chiusura a vetri e copertura in pannelli coibentati con sovrapposto manto di tegole.

Dalla documentazione in atti presso l'Ufficio Urbanistica, si evince che questi due corpi di fabbrica, derivano dalla chiusura di due tettoie (oggetto originario dell'ordine di demolizione), realizzate senza alcun titolo abilitativo e per le quali, a seguito di accertamento congiunto dell'U.T.C. e del Corpo dei VV.UU., è stato emesso dal Comune di Taormina e notificato ai sigg.

[REDACTED] l'Ordine di demolizione n.218 del 24.10.2006 (trasmesso anche alla Procura della Repubblica, all'Ufficio del Genio Civile e alla Soprintendenza con comunicazione del 26.10.2006 prot. n. 12801), al quale la ditta proprietaria non ha ottemperato, come rilevato dalla relazione di servizio redatta a seguito di accertamento congiunto dell'UTC e dalla Polizia Municipale, eseguito in data 30.08.2007.

Inoltre è da segnalare che in corrispondenza dell'ingresso pedonale al fabbricato è stata realizzata un'altra tettoia con struttura metallica di circa 6,5 m², per la quale non si è riscontrato presso gli uffici del Comune, alcun titolo abilitativo a nome dei debitori esecutati ed inoltre dai grafici allegati alla suddetta Sanatoria, appare essere stata realizzata su parte delle stradella privata.

In merito alla dichiarazione di agibilità, non risulta in atti presso il comune di Taormina alcuna richiesta o pratica SCA.

(Allegato H – Domanda di condono [REDACTED] n. 9947 – pratica 398 – del 16/08/2004; Progetto in sanatoria – Relazione tecnica, elaborati grafici e documentazione fotografica; Nulla Osta Soprintendenza

BB.CC.AA. n.8206 del 09/05/2005; Parere ASP del 14/07/2005; Parere ufficio condono; Certificato di idoneità sismica; Attestato di Sanabilità rilasciato a [REDACTED] n. 10828 del 20/09/2005; Titolo abilitativo in Sanatoria n. 23 del 21/11/2005; Nota di trascrizione C.E. n. 23 Ufficio Provinciale del Territorio di Messina Reg. Gen. 47950 del 13/12/2005; Comunicazione inizio lavori di completamento; Ordine di demolizione – Relazione di servizio 13.10.2006; Ordine di demolizione n.218 del 24.10.2006; Ordine di demolizione comunicazione violazione Soprintendenza, Procura della Repubblica e Genio civile del 26.10.06; Ordine di demolizione – accertamento non ottemperanza 30.08.2007)

Quesito n. 14

in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; 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 costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta Q.n.14

Come descritto al punto precedente, lo stato attuale dell'immobile presenta delle irregolarità scaturenti dal mancato rispetto di alcune condizioni dettate dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 23, oltre alla realizzazione di opere in assenza di idoneo titolo abilitativo.

In primo luogo è necessario dare seguito alle prescrizioni vincolanti dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. contenute nel parere 8206 del 09.05.2005 ed in particolare:

- sostituzione delle persiane in alluminio di colore bianco con altre in legno color naturale quantificato a corpo, sulla scorta del prezzo della Regione Sicilia, in **€6.500,00**;

- collocazione di pavimentazione in cotto sovrapposta a quella esistente, da analisi prezzi, si può stimare in **€5.500,00**.

Inoltre bisognerà eliminare il controsoffitto interno che ha determinato una quota interna degli ambienti variabile da m 2.24 a m 2.30, pertanto inferiore rispetto a quella riportata nel progetto in sanatoria approvato (nel quale si legge m 2.40 interna alla gronda e m 2.50 interna al colmo). L'importo per la rimozione del controsoffitto in cartongesso, sulla scorta del prezzario della Regione Sicilia, si può stimare in **€500,00**.

Per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata frazionando il locale pranzo/soggiorno in due locali di cui uno adibito a cucina ed uno a camera da letto (Letto3), si ritiene che detto abuso sia sanabile tramite pratica CILA in Sanatoria con un importo, comprensivo di diritti amministrativi e catastali, sanzione amministrativa, compenso professionale che può stimarsi in **€2.500,00**.

Altro importo da quantificare è quello relativo alla demolizione e rimozione dei due corpi di fabbrica realizzati nella corte di pertinenza ed oggetto dell'Ordinanza di demolizione suddetta, emessa dal Comune di Taormina e della tettoia posta in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato dalla stradella privata. Per tali lavori si può stimare un importo, sulla scorta del prezzario della regione Sicilia, pari a **€3.000,00**.

Infine, va preso atto che a seguito della richiesta formulata dal sottoscritto alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Messina finalizzata ad avere contezza circa il pagamento dell'indennità risarcitoria derivante dall'Autorizzazione in sanatoria rilasciata, la stessa Soprintendenza ha risposto *"La scrivente, in merito al pagamento imprescindibile dell'indennità pecuniaria di paesaggio, come indicato è subordinato nel N.O. paesaggistico a suo tempo rilasciato con prot. 8206/cc del 09/05/2005, si rappresenta che il Comune in indirizzo (Comune di Taormina n.d.r.) era tenuto ad inviare tempestivamente la rilasciata C.E. n°23 del 21/11/2005 (2005 refuso sulla data n.d.r.), al fine di quanto sopra detto. Pertanto se tale condizione non è stata adottata dall'attinente Autorità comunale, si configura il reato di danno erariale alla Regione Siciliana."* Tale importo, pertanto, non è quantificabile da parte dello scrivente trattandosi di un procedimento complesso derivante dalla

valutazione del danno arrecato e il profitto conseguito ed è soggetto a valutazioni equitative da parte della Soprintendenza.

(Allegato I – Richiesta alla Soprintendenza BB.CC.AA. di verifica del pagamento dell'indennità risarcitoria; sollecito verifica pagamento indennità risarcitoria Soprintendenza; Risposta pagamento indennità risarcitoria Soprintendenza)

Quesito n. 15

verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta Q.n.15

Dalla visione della certificazione Notarile, di cui alla risposta al quesito n.4, si può affermare che il bene non sia gravato da censo o livello. Per quanto riguarda l'uso civico, essendo stato notificato un ordine di demolizione al quale la ditta proprietaria non ha ottemperato, è stato richiesto al Dip. Sviluppo Rurale e Territoriale – Servizio 5 della Regione Sicilia, di verificare la presenza di gravame derivante da istituzione di Uso Civico. Il suddetto Servizio ha risposto via Pec in data 14.05.2025 con nota 48605 che “[...] questo Commissato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Taormina (ME). Le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi.”. Pertanto, non avendo avuto un riscontro certo dal Servizio 5 di cui sopra, allo stato attuale, visto che tale gravame non è riportato nella certificazione notarile, si può ritenere che il bene non sia gravato da Uso Civico.

(Allegato L – Richiesta verifica di gravame usi civici Dip. Sviluppo Rurale e Territoriale – Servizio 5 della Regione Sicilia)

Quesito n. 16

verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di

A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

Risposta Q.n.16

Dalla visura eseguita presso il Catasto Energetico Redazione dell'APE, non è risultato alcun APE depositato per l'immobile in oggetto.

Stante le caratteristiche dell'immobile, si è provveduto alla redazione dell'APE il quale però non può essere depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati in quanto mancante di impianto di riscaldamento primario. La classe energetica risultante è la **F – EPgl,nren 226,3310 kWh/m2anno**

(Allegato M – Visura Catasto energetico fabbricati; Attestato di Prestazione Energetica)

Quesito n. 17

Ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli

edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia

Risposta Q.n.17

Trattandosi di unità immobiliare ad uso residenziale con superficie maggiore di 50 mq è stato redatto l'APE di cui al quesito n. 16.

Quesito n. 18

Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

Risposta Q.n.18:

Il fabbricato è censito in mappa, ed i dati catastali rilevati in visura sono aderenti con la planimetria catastale dell'immobile stesso.

Va tuttavia rappresentato, che sovrapponendo la planimetria catastale con l'estratto di mappa, risulta che l'immobile di che trattasi ha dimensioni differenti rispetto a quanto riportato in quest'ultima, protraendosi oltre il confine della particella 152 fino ad arrivare sul confine della particella 126 posta ad Est ed occupando parte della particella 150 posta a Sud. In conseguenza di quanto emerso è necessario eseguire un rilievo topografico per verificare l'effettivo stato dei luoghi e successivamente procedere all'aggiornamento della mappa catastale per il quale si renderà necessario coinvolgere anche i proprietari delle altre particelle. L'importo delle spese da sostenere per l'esecuzione delle suddette rettifiche è difficilmente quantificabile prima dell'esecuzione del rilievo topografico e la successiva sovrapposizione in mappa.

(Allegato N – Sovrapposizione catastale)

Quesito n. 19

Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso

negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

Risposta Q.n.19:

Il fabbricato è adibito ad uso civile abitazione.

Quesito n. 20

Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);

Risposta Q.n.20:

1. Premessa

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, si ritiene necessario fissare dei parametri che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prendendo in considerazione il tipo di costruzione e la relativa consistenza. Più in particolare si è tenuto conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale e infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle

superfici. La stima è rivolta a individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in normali condizioni di mercato.

Per stabilire il più probabile valore di mercato il metodo scelto è quello della stima comparativa, in quanto ritenuta più confacente alla realtà economica locale e al bene da stimare, ed il criterio adottato è quello per parametri tecnici nel quale verrà considerata come unità di misura il "metro quadro" di superficie commerciale (intesa come superficie comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine), in conformità alle modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) e dei parametri OMI.

2. Determinazione del valore unitario medio

Al fine avere un parametro comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato, sono state svolte indagini sui siti internet degli operatori del mercato immobiliare, sul sito Borsino immobiliare, e sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Fonti di comparazione

Comparativo 1:

Fonte: OMI – Anno 2024 semestre 2 – zona extraurbana / C.da Feo Coniglio, C.da Misilanza – Abitazioni Civili

Prezzo medio €/mq 845,00;

Comparativo 2:

Fonte: Borsino Immobiliare – quotazioni di zona – C.da Feo Coniglio, C.da Misilanza

Prezzo medio €/mq 906,00;

Comparativo 3:

Fonte: Immobilpoint - annuncio vendita casa indipendente – Via ex nazionale Chianchitta

Prezzo medio €/mq 767,00;

Comparativo 4:

Fonte: Re/max city home - annuncio vendita casa indipendente – Via Francavilla

Prezzo medio €/mq 1107,00;

Sulla base di quanto sopra ricavato e valutato, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle caratteristiche della zona ove è collocato, oltre che dell'andamento generale del mercato immobiliare, il valore di mercato che si ritiene opportuno adottare è quello derivante dalla media dei valori al mq di cui sopra, pari **906,25 €/mq =>906,00 €/mq.**

Il valore sopra determinato deve essere adeguato attraverso dei coefficienti di merito o di demerito:

Coefficienti di differenziazione	
Vista limitata su cortile	0.85
Posto auto	1.05
Impianto di riscaldamento assente	0.95

adeguamento valore unitario per mq: €768,17

3. Determinazione della consistenza

Trattandosi di immobile ad uso residenziale, come prima detto, la superficie commerciale verrà calcolata considerando la superficie dell'immobile principale al lordo delle murature mentre la superficie della pertinenza esclusiva scoperta (totale circa 105 mq), sarà calcolata nella misura del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti e del 2% per quella eccedente.

Descrizione	Valore reale (mq)		Indice (%)	Valore equivalente (mq)
Fabbricato	71,00	x	100	71,00
Pertinenza	71,00	x	10	7,10
Pertinenza	34,00	x	2	0,68
Totale sup. commerciale (mq)				78,78

4. Determinazione del più probabile valore di mercato

Da tutto quanto sopra riportato, considerando quanto descritto nella risposta al quesito n. 14, si determina il più probabile valore di mercato:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento per civile abitazione	78,78 mq	€768,17	€60.517,22

Adeguamenti (a detrarre)

Adeguamento stima per assolvimento Condizioni C.E. n.23 del 2005	€ 12.500,00
Adeguamento stima per pratica in Sanatoria opere interne	€ 2.500,00
Adeguamento stima per opere di demolizione	€ 3.000,00
Valore di mercato per lo stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 42.517,22

Valore di vendita giudiziaria

riduzione 10% del valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.251,72
---	------------

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE
NELLO STATO DI FATTO E DIRITTO IN CUI SI TROVA € 38.265,50**

Quesito n. 21

Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

Risposta Q.n.21

Immobile interamente di proprietà dei debitori eseguiti per una percentuale del 50% ciascuno, che per consistenza non risulta divisibile.

Quesito n. 22:

Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.

superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Risposta Q.n.22

Casa terrana indipendente con annessa corta esclusiva, sita nel Comune di Taormina, Via Francavilla n. 395. L'immobile principale ha una superficie di circa 71mq, mentre la corte annessa è di circa 105 mq, con destinazione d'uso civile abitazione. Il fabbricato si compone di una cucina, un disimpegno, tre camere e un bagno. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. In base alle Tabelle OMI si può assegnare un valore locativo pari a circa **250 €/mese**.

Quesito n. 23:

Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

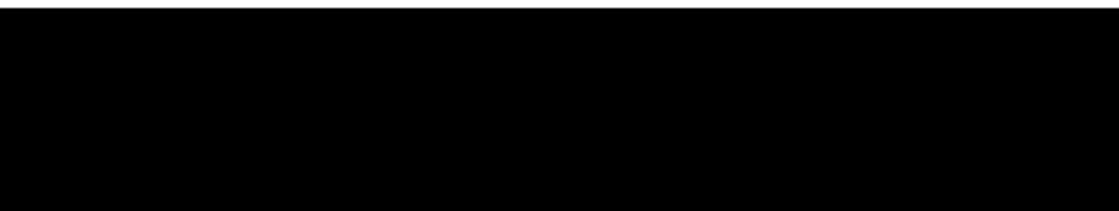
Risposta Q.n.23

Gli immobili pignorati, data la loro natura e consistenza, sono vendibili in un unico lotto

Quesito n. 24

Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;

Risposta Q.n.24:



Quesito n. 25

Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Risposta Q.n.25:

Dalla visione del certificato di stato civile acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taormina, il [REDACTED]

[REDACTED] risulta di "stato libero";

In merito alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], preso atto che il certificato di Stato Civile non era emettibile da parte dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Taormina, in quanto la stessa risultava coniugata nel Comune di Calatabiano (CT), il sottoscritto ha richiesto via Pec all'ufficio anagrafe di quest'ultimo copia dell'estratto di matrimonio, dal quale risulta [REDACTED]

[REDACTED] Va infine segnalato che la signora [REDACTED] con sentenza n.2482 del 26.05.2006 emessa dal Tribunale di Catania, si è separata dal coniuge. .

(Allegato O – Stato civile [REDACTED], Estratto dell'atto di matrimonio [REDACTED], Sentenza di separazione [REDACTED])

Quesito n. 26:

Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Risposta Q.n.26:

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati

Quesito n. 27

Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Risposta Q.n.27

Dall'accertamento effettuato presso la Cancelleria del tribunale di Messina si è riscontrato che "Nessun procedimento pendente a carico in cui siano parte i sig.ri [REDACTED]"

(Allegato P – Verifica cancelleria Tribunale d Messina)

Quesito n. 28

Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

Risposta Q.n.28

La vendita dei beni immobili oggetto della presente sarà assoggettata ad imposta di registro.

Quesito n. 29

Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Risposta Q.n.29

Il sottoscritto in data 16.05.2025 ha inoltrato istanza di proroga, motivandola, per l'invio del proprio elaborato peritale alle parti. L'istanza è stata accolta dall'ill.mo Giudice il 19.05.2025 il quale ha assegnato come nuovo termine l'11.07.2025 (**All. A3 e Allegato A4**).

Quesito n. 30

Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

Risposta Q.n.30

Il sottoscritto in data 08.07.2025 ha provveduto a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, così come richiesto.

Quesito n. 31

Provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c.,

provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.

Risposta Q.n.31

Il sottoscritto in data 08.07.2025 ha provveduto ad inviare copia del proprio elaborato peritale comprensivo di allegati alle parti, creditore, debitore e custode, a mezzo PEC.

Messina 08/07/2025

Il CTU

Ing. 