

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA**

**TRIBUNALE DI MESSINA  
Seconda Sezione Civile**

**Esecuzione Immobiliare n. 64/2025**

**Parte Ricorrente (creditore): XXXXXXXX**

**Parte Resistente (debitore): XXXXXXXX + 1**

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott.ssa D'Angelo Maria Carmela**

**Udienza: 03.11.2025**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX**



**INDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. <u>PREMESSA</u></b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>2. <u>NARRATIVA</u></b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>3. <u>ACCERTAMENTO TECNICO E RISPOSTA AI QUESITI</u></b> | <b>10</b> |



## **1 – PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ing. XXXXXXXXXXXX, con studio in Messina, Via XXXXXXXXXXXX, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina con n. XXXX, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Messina, veniva nominato, con provvedimento del 30/04/2025 a firma del Giudice, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 64/2025 R.Es.Imm., pendente innanzi al Tribunale di Messina Seconda Sezione Civile, tra XXXXXXXXXXXX, ricorrente creditore, rappresentato e difeso dall'avvocato XXXXXXXXXXXX, e i Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, resistenti debitori.

Il mandato ricevuto consiste nella risposta ai quesiti indicati nel provvedimento del 30 aprile 2025:

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;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
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;
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;

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

**6.** dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

**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 giudiziali 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 giudiziali 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 allegli tutti i documenti rinvenuti;

**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;

**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;



**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;

**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;

**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;

**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.

**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;

**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;

**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;

**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;

**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);

**19.** qualora rilevi variazioni culturali 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);

**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);

**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;

**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;

**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.;



- 24.** acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;
- 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- 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;
- 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);
- 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.



## **2 – NARRATIVA**

In data precedente al sopralluogo, il sottoscritto CTU analizzava le informazioni disponibili e desumibili dai fascicoli di parte ed eseguiva le opportune ricerche catastali presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate;

In data 3 luglio 2025, previo accordo verbale con il sottoscritto, il Custode Giudiziario nominato, Avv. xxxxxxxx, comunicava, a mezzo Raccomandata a/r ai debitori eseguiti l’inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 luglio 2025.

In data 14 luglio 2025, alle ore 17,00, lo scrivente si recava in via Bartolomeo Colleoni n. 21 località Minissale del Comune di Messina (ME) per dare inizio alle operazioni di perizia.

Sul posto erano presenti:

- L’avv. xxxxxxxx (Custode Giudiziario);
- La Signora xxxxxxxx;
- Il Signor xxxxxxxx.

Si dava, così, inizio alle operazioni peritali con l’esame dei luoghi, la compilazione di alcune schede di rilievo e una relazione fotografica.

In data 8 luglio 2025, lo scrivente formulava richiesta, a mezzo PEC, alla cancelleria civile del Tribunale di Messina per la verifica di pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull’immobile oggetto di pignoramento;

In data 14 luglio 2025, lo scrivente formulava richiesta, a mezzo email, al dipartimento energia della Regione Sicilia per avere notizia circa l’esistenza dell’attestato di prestazione energetica e, nel caso fosse presente, averne copia;

In data 16 luglio 2025, lo scrivente formulava richiesta di accesso atti, a mezzo PEC, all’Ufficio Tecnico del Comune di Messina (ME) relativamente all’immobile in oggetto;

In data 18 luglio 2025, il sottoscritto riceveva risposta dal dipartimento energia della Regione Sicilia nella quale si dava atto dell’assenza di attestato di prestazione energetica per l’immobile in oggetto;

In data 1 settembre 2025, lo scrivente si recava presso l’ufficio tecnico dell’Istituto Autonomo Case Popolari di Messina per effettuare ricerca di eventuale documentazione in loro possesso;



In data 10 settembre 2025, lo scrivente, ricevuta comunicazione verbale, si recava nuovamente presso l'ufficio tecnico dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina e veniva fornita copia della dichiarazione di abitabilità dell'immobile in oggetto non rinvenendo altra documentazione inerente l'immobile in oggetto;

In data 11 settembre 2025, il sottoscritto richiedeva, a mezzo email, al curi sicilia l'esistenza di eventuali impianti termici registrati nell'immobile in oggetto. Nella stessa giornata si riceveva risposta con esisto negativo;

In data 16 settembre 2025, alle ore 18,00, lo scrivente si recava in Via Bartolomeo Colleoni del Comune di Messina (ME) per eseguire ulteriore sopralluogo alla presenza dell'ing. xxxxxxxxx (tecnico incaricato dal sottoscritto per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) e del Sign. xxxxxxxxx;

In data 17 settembre 2025, il sottoscritto inoltrava PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Messina nella quale venivano fornite ulteriori informazioni al fine di agevolare la ricerca di eventuale documentazione;

In data 23 settembre 2025, il sottoscritto effettuava le ricerche di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

### **3 – ACCERTAMENTO TECNICO E RISPOSTA AI QUESITI**

#### **1) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Si è provveduto, per come descritto in narrativa, a comunicare – insieme al Custode Giudiziario nominato – la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali.

L'inizio delle suddette operazioni è avvenuto il giorno 14 luglio 2025.



Figura 1

*Inquadramento, in rosso, dei luoghi in oggetto nel Comune di Messina (ME)*





Figura 2

Vista esterna del fabbricato visto dalla via Bartolomeo Colleoni del Comune di Messina (ME)



Figura 3

Vista esterna del fabbricato visto dalla via Bartolomeo Colleoni del Comune di Messina (ME)



**2) QUESITO 2):**

identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Il bene immobile in oggetto si trova in Via Bartolomeo Colleoni del Comune di Messina (ME) all'interno della palazzina n. 12 di un complesso di edilizia residenziale pubblica - catastalmente individuato al foglio di mappa 140 particella n. 500 sub 11, categoria catastale A4 classe 9 vani 4,5 rendita 95,29 euro ed è catastalmente intestato ai coniugi in regime di comunione dei beni Signori xxxxxxxxxxxx nata a MESSINA (ME) il xx/xx/xxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a MESSINA (ME) il xx.xx.xxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'immobile, piano 1 interno 307 (dati ricavati dalle visure presenti presso l'Agenzia delle Entrate), confina a nord con alloggio 322, ad est con alloggio 308, sud con vano scala ed ovest con cortile di pertinenza delle unità a piano terra.

Il fabbricato ricade in zona B3a del Piano Regolatore vigente.

Dati corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile in atti.

Nello specifico l'immobile in oggetto ha le seguenti caratteristiche:

Immobile catastalmente individuato al foglio 140 particella 500 sub. 11 categoria A/4, classe 9, piano primo composto da due camere (circa 12,20 e 15,30 mq), cucina – pranzo (circa 15,50 mq), un bagno (circa 3,50 mq), un disimpegno (circa 7,80 mq), un balcone (circa 3,70 mq).

I locali, pavimentati in piastrelle di ceramica con presenza di impianti idrico ed elettrico ed infissi in metallo, si trovano in uno stato di manutenzione generale sufficiente.

Si allega documentazione fotografica dell'immobile in oggetto.





Figura 4

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – Ingresso e Disimpegno

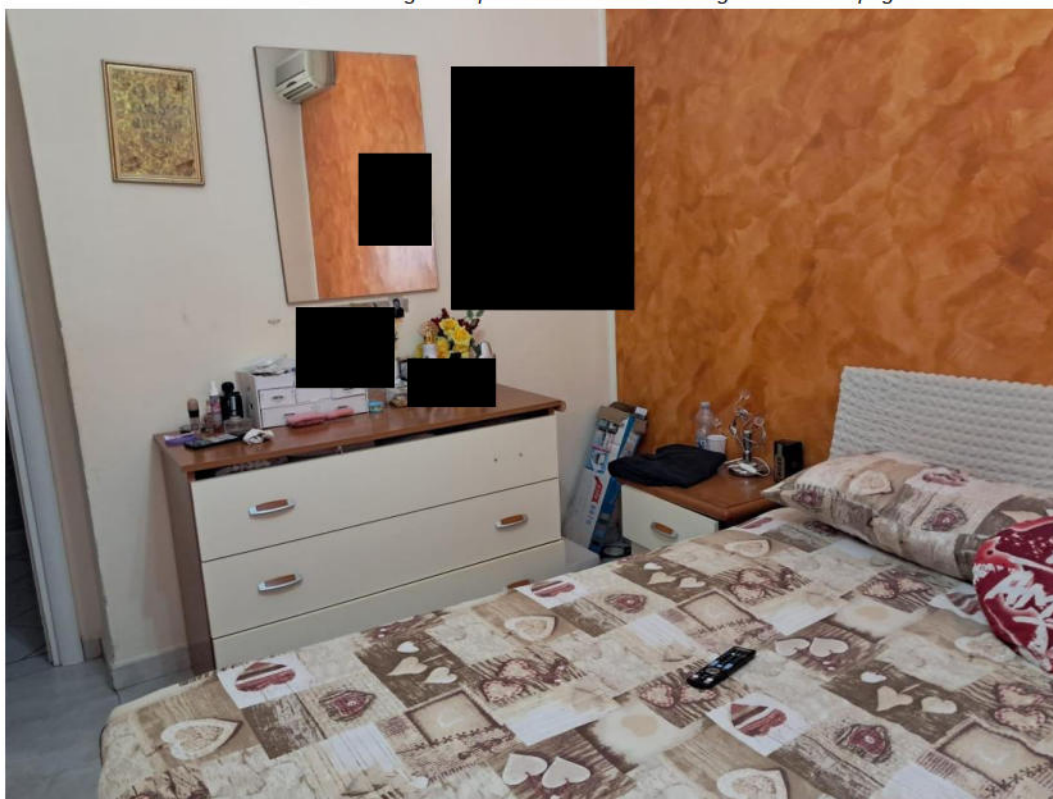


Figura 5

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – camera letto



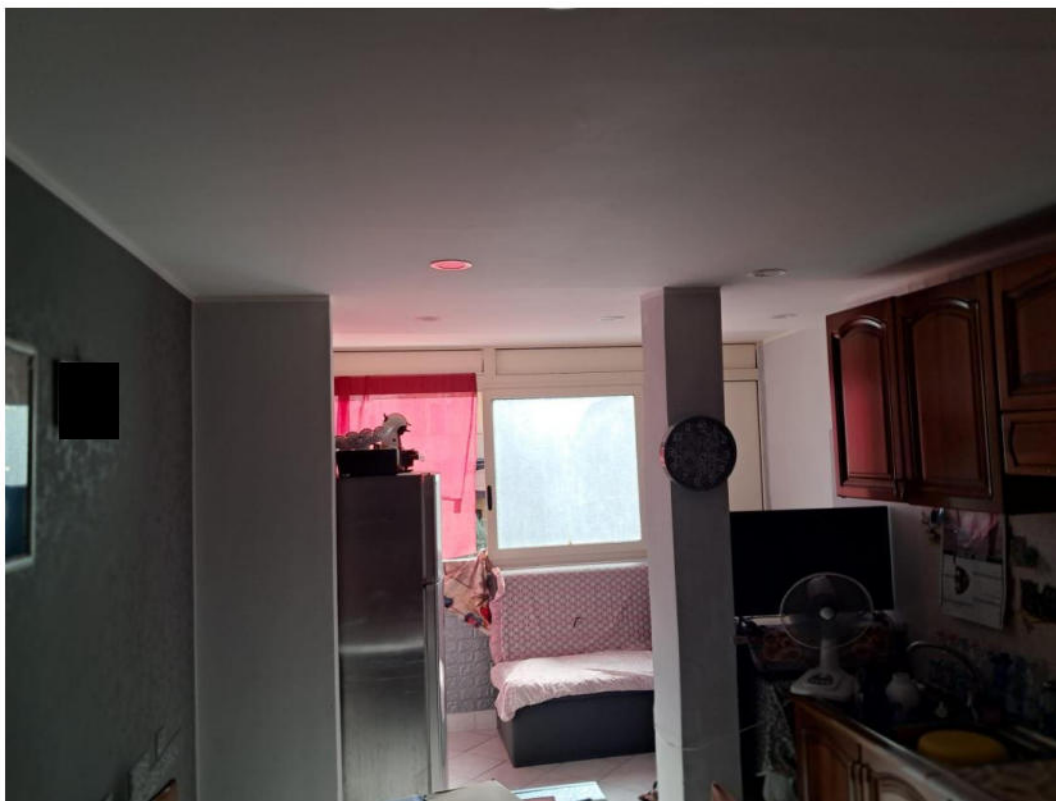


Figura 6

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – soggiorno cucina

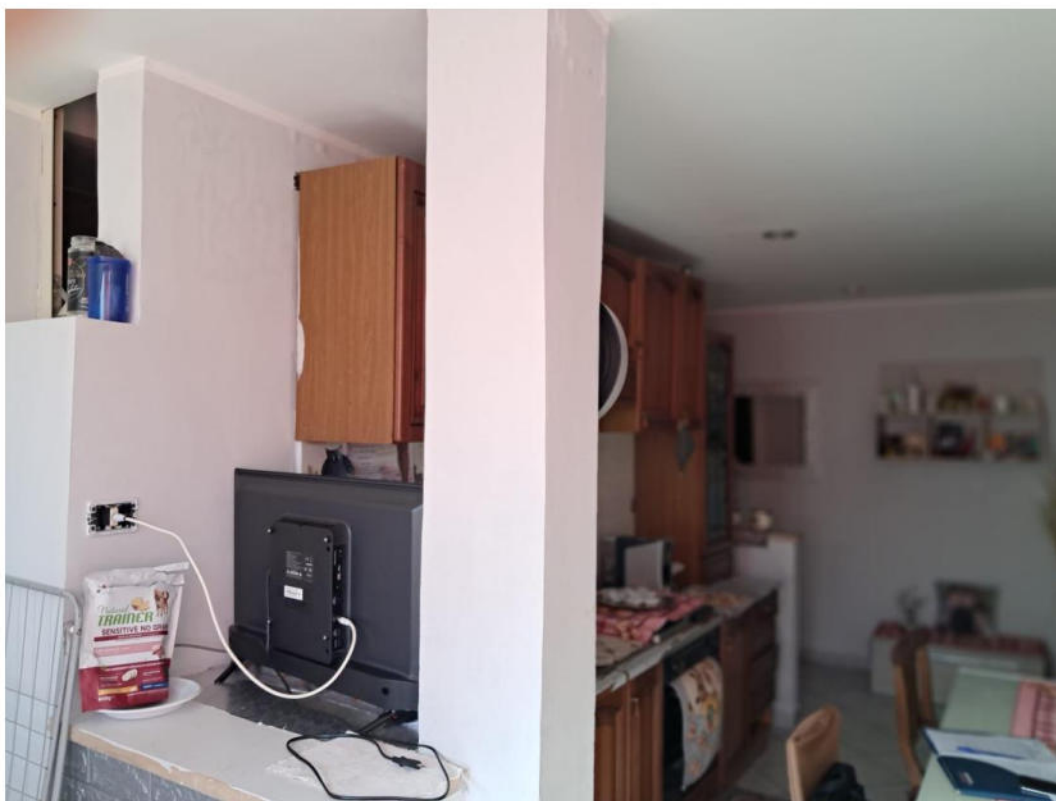


Figura 7

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – soggiorno cucina





Figura 8

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – soggiorno cucina

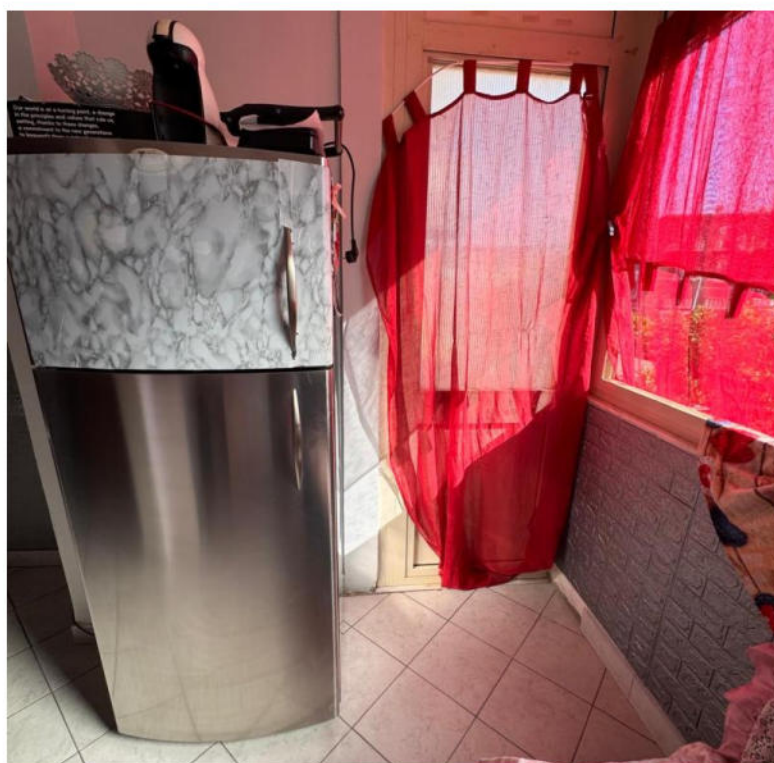


Figura 9

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – soggiorno cucina con vista accesso balcone





Figura 10

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – cucina soggiorno

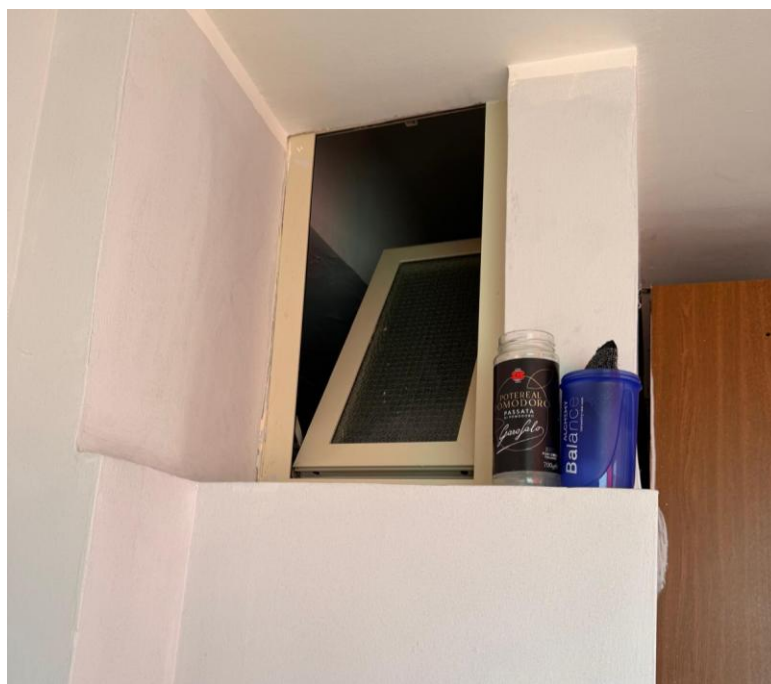


Figura 11

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – finestra bagno vista dal locale cucina soggiorno





Figura 12

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – cucina soggiorno



Figura 13

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – camera letto



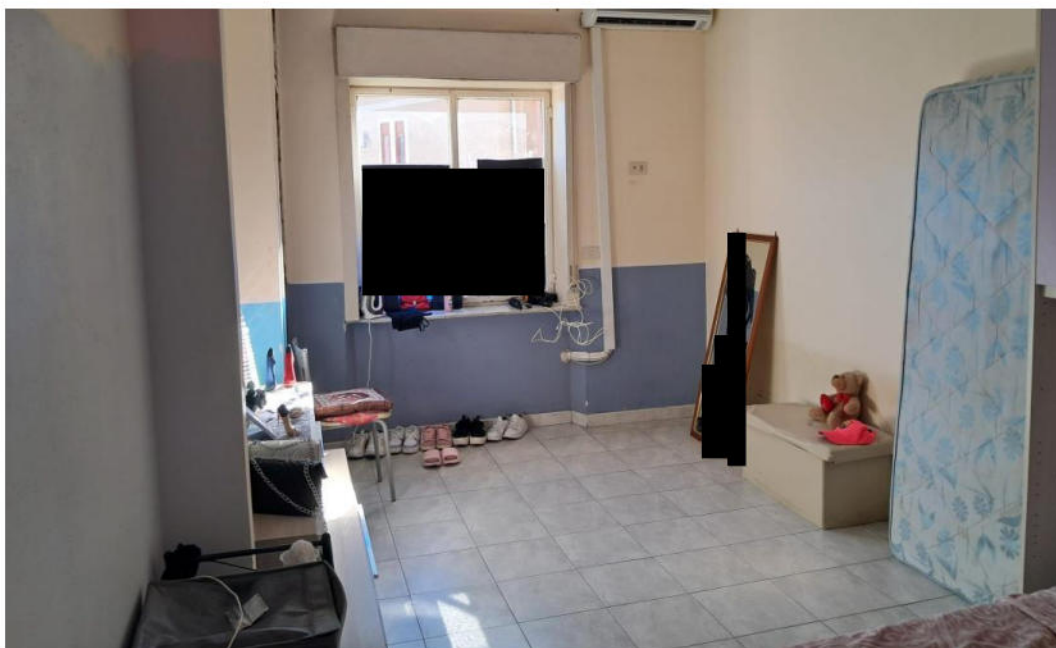


Figura 14

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – camera letto



Figura 15

Immobile sito in Messina foglio140 particella 500 sub 11 – bagno



**3) QUESITO 3):**

Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita 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 AL QUESITO:**

Per come risultante dalla relazione notarile a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxx, allegata agli atti di causa, e per come desunto dal contenuto dell'atto di compravendita per notar Marco Cannizzo di Catania del 15/7/2009 repertorio n. 43126, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il 3/8/2009 ai nn. 26957 registro generale e 18208 registro particolare (cfr. relativo allegato), l'immobile risulta di proprietà dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, Signori xxxxxxxxxxxx nata a MESSINA (ME) il xx/xx/xxxx, CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a MESSINA (ME) il xx.xx.xxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

**4) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Il creditore ha allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx.

L'atto di acquisto della proprietà in oggetto da parte dei debitori eseguiti si trova allegato (già depositato telematicamente) alla relazione del Custode Giudiziario.

Si richiama la relazione depositata dal Custode Giudiziario Avv. xxxxxxxxxxxx anche per la valutazioni sulla legittimità dell'atto di vendita del 15.07.2009 Notaio Cannizzo (*<< ...ritiene questo ausiliare che l'immobile pignorato, una volta depositata la relazione di stima, possa essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e senza che vi sia la necessità di effettuare alcuna comunicazione nei confronti dell'IACP di Messina >>*).

E' stata eseguita, per come richiesto, verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del certificato notarile (cfr. relativo allegato).

**5) QUESITO 5):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

E' stata ritirata copia della planimetria catastale dell'immobile in oggetto. La stessa è allegata alla presente relazione.



**6) QUESITO 6):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Da quanto ricavato dalla documentazione in atti e da quanto desunto dagli accertamenti effettuati non vi sono omissioni fiscalmente rilevanti.

**7) QUESITO 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 allegli tutti i documenti rinvenuti;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

L'immobile, per come desunto nel corso del sopralluogo, è abitato dai Signori xxxxxx e xxxxxxxx, debitori esecutati, e dai loro figli (cfr. certificati allegati).



**8) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Da quanto ricavato dalla documentazione rinvenuta presso l'Istituto Autonomo Case Popolari e dallo studio dei regolamenti comunali non esistono formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile pignorato che resteranno a carico dell'acquirente.

Si specifica, inoltre, che è stato richiesto al custode nominato l'eventuale esistenza di condominio costituito per la valutazione di eventuali oneri di natura condominiale e che lo stesso ha verbalmente riferito che non vi è alcun condominio.

**9) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Sui beni in esame non esistono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.



**10) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Per come chiarito nei punti precedenti il custode giudiziario nominato ha verbalmente indicato l'assenza di condominio costituito e, quindi, non vi sono spese condominiali.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione risulta commisurato ai consumi energetici ed idrici degli abitanti l'immobile e, di conseguenza, non sono definibili in questa sede.

**11) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Da quanto ricavato dallo studio della documentazione fornita l'immobile, catastalmente individuato al foglio 140 particella 500 sub 11, risulta avere destinazione residenziale.



Non vi è l'obbligo, trattandosi di unità immobiliare residenziale, di allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

**12) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Cfr. risposta al quesito precedente.

**13) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Dallo studio della documentazione rinvenuta (planimetria catastale, planimetria allegata agli atti di acquisto, documentazione rinvenuta presso l'IACP di Messina) e dal confronto con lo stato di fatto si è verificata la non regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in oggetto.



Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Messina il fabbricato al cui interno ricade l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (non vi sono, però, riferimenti alla concessione o licenza edilizia e la richiesta di accesso atti inoltrata al Comune di Messina è rimasta, ad oggi, senza alcuna risposta).

Risulta presente la dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Messina in data 7 settembre 1957.

La tipologia degli abusi realizzati (diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di solaio a sbalzo per la formazione di un nuovo balcone e per l'ampiamiento di balcone esistente successivamente chiuso con la creazione di nuovo volume, alterazione del prospetto, bagno con finestra realizzata su porzione di vano adibito a soggiorno – cucina) non consente la sanabilità degli stessi.

Per meglio descrivere gli abusi realizzati si è prodotta planimetria riportante in rosso le porzioni alterate rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale allegata anche ai titoli di acquisto.

**14) QUESITO 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 AL QUESITO:**



Per come chiarito al punto precedente l'immobile in oggetto risulta non conforme alla documentazione tecnica rinvenuta e gli abusi realizzati, valutandone la relativa tipologia, non consentono la richiesta di sanatoria.

**15) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**16) QUESITO 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 AL QUESITO:**



Per come chiarito in premessa, il Dipartimento Energia della Regione Sicilia – in seguito alla richiesta formulata dal sottoscritto – ha dato atto dell'assenza di attestato di prestazione energetica per l'immobile in oggetto.

Si è provveduto, quindi, alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (allegato alla presente relazione) per il quale ho dato incarico all'Ing. Francesco Crea abilitato alla redazione degli attestati energetici per la Regione Sicilia.

**17) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Cfr. risposta al quesito precedente.

**18) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Il fabbricato in oggetto risulta regolarmente censito catastalmente ed è presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) la relativa planimetria catastale (cfr. allegato) per la quale si indica, come specificato precedentemente, la non conformità con lo stato di fatto.

**19) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Cfr. risposta al quesito precedente.

**20) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Di seguito vengono riportati i parametri per la determinazione della superficie commerciale degli immobili.

La superficie commerciale è pari alla somma delle seguenti quantità:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per l'immobile in esame la superficie commerciale è la seguente:

vani principali: 58 mq

balconi (comunicanti): 1,11 mq (valore omogeneizzato per la superficie fino a 25 mq)

**totale 59,11 mq**



Per la determinazione del valore commerciale del bene si è tenuto presente quanto ricavato da indagini di mercato per compravendite di beni simili ed appartenenti al medesimo segmento di mercato tenendo anche conto degli standards indicati e dei parametri OMI.

Per l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si è stabilito un prezzo al metro quadro pari ad euro 800,00 (800/00).

Il valore di stima complessivi, prima della valutazione delle eventuali correzioni e adeguamenti, è il seguente:

**Valore di mercato** = 59,11 mq x 800,00 euro/mq = **47288,00 euro**

Ai valori sopra indicati vengono applicati i seguenti adeguamenti e correzioni:

- riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad euro 4728,80;
- riduzione del 5% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione pari ad euro 2364,40;
- riduzione per costi demolizione delle parti abusivamente realizzate ed il successivo ripristino dello stato legittimo: euro 8000,00 (valore di stima);

**Il valore commerciale**, dell'immobile Comune Messina foglio 140 particella 500 sub. 11, valutando gli adeguamenti e correzioni di cui sopra, è di **32194,80 euro**

**21) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Il pignoramento riguarda l'intera unità immobiliare.

**22) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Immobile in oggetto si trova al piano primo interno 307 della palazzina 12 del fabbricato sito in Via Bartolomeo Colleoni del Comune di Messina (ME) - catastalmente individuato al foglio di mappa 140 particella n. 500 sub 11, categoria catastale A4 classe 9 vani 4,5 rendita 95,29 euro

Indicazione vani: da due camere (circa 12,20 e 15,30 mq), cucina – pranzo (circa 15,50 mq), un bagno (circa 3,50 mq), un disimpegno (circa 7,80 mq), un balcone (circa 3,70 mq).

- Destinazione uso: residenziale;
- Anno costruzione: antecedente al 1957 (anno della dichiarazione di agibilità);
- Stato di conservazione: sufficiente;
- Valore locativo immobile: 300,00 euro/mese.



**23) QUESITO 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 AL QUESITO:**

L'immobile in oggetto risulta vendibile esclusivamente in lotto unico.

**24) QUESITO 24):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

I codici fiscali dei debitori esecutati sono i seguenti: Signori xxxxxxxxxxxx nata a MESSINA (ME) il xx/xx/xxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxx nato a MESSINA (ME) il xx.xx.xxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx.

**25) QUESITO 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 AL QUESITO:**

In allegato vengono riportati la copia del certificato di stato civile dei debitori e copia dell'estratto di matrimonio.

**26) QUESITO 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 AL QUESITO:**

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati e, quindi, non vi sono occupanti per i quali chiedere certificato storico di residenza.

**27) QUESITO 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 AL QUESITO:**



Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta, a mezzo PEC (cfr. relativo allegato) alla cancelleria civile del Tribunale di Messina ma, ad oggi, non ha ricevuto alcuna risposta.

**28) QUESITO 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 AL QUESITO:**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro. Non sono assoggettabili al pagamento dell'IVA i trasferimenti di immobili da privati.

\_\_\_\_\_

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione e nel ringraziare per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi eventuale ed ulteriore chiarimento.

02 ottobre 2025

Allegati:

- 1) Visura storica f 140 p 500 s 11 Comune Messina;
- 2) Visura Storica per soggetto;
- 3) Planimetria Catastale immobile f 140 p 500 s 11 Messina;
- 4) PEC richiesta Cancelleria Civile Tribunale Messina;
- 5) PEC richiesta esistenza APE Dipartimento Energia Regione Sicilia;



- 6) PEC richiesta accesso atti Comune Messina;
- 7) PEC risposta Dipartimento Energia Regione Sicilia;
- 8) Dichiarazione di abitabilità;
- 9) Email richiesta esistenza impianto termico CURI Sicilia;
- 10) Verbale sopralluogo 16.09.2025;
- 11) Atto notarile 11.03.2004 rep. 122281;
- 12) Richiesta Integrazione accesso atti Comune Messina;
- 13) Copia Atto di Acquisto;
- 14) Attestato di Prestazione Energetica;
- 15) Certificato di Stato Civile ed Estratto di Matrimonio;
- 16) Ispezioni Ipotecarie;
- 17) PEC inoltro integrazioni Comune Messina;
- 18) Rappresentazione grafica difformità riscontrate.

Il C.T.U.

Dott. Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

