



TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI

Provincia di Messina

Giudice: Dott.ssa Michela Agata La Porta

SEZIONE CIVILE

Procedimento delle Esecuzioni Immobiliari: R.G.E 53/2023

Parte creditore procedente: Reale Mutua di Assicurazioni

Parte eseguita: [REDACTED]

ASTALEGALE.NET **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Arch. Elio Grillo

Scheda peritale in formato anonimo/occultato

- | | |
|--|-----------|
| 1) Relazione peritale in esito puntuale ai quesiti disposti; | (pag. 2) |
| 2) Relazione peritale descrittiva secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare ("Tribu-office"); | (pag. 44) |
| 3) Verbale di primo accesso; | (pag. 51) |

Patti li 21/09/2024



Studio tecnico d'architettura e design Grillo

Via G. Macrì n.10, 98123, Messina, tel.090 663366, cell. 349 2151606
e_mail: eliogrillo1@virgilio.it, Pec: elio.grillo@archiworldpec.it

Relazione peritale in risposta puntuale ai quesiti disposti

TRIBUNALE DI PATTI
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

NOMINA DI INCARICO;

A seguito della lettura degli atti del procedimento n. 53/2023 R.G.E.; vista l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati depositata dal creditore procedente e vista la documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti; ovvero ritenuto opportuno doversi nominare un esperto per la stima dei beni stessi, a norma degli artt. 568, 569 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c., si nomina all'uopo lo scrivente Arch. Elio Grillo e contestualmente, quale custode giudiziario, l'Avv. Elena Longo, disponendo, per il primo, una serie di quesiti come allegati al mandato di nomina, qui integralmente riportati, un gruppo dei quali posti in prologo, indicati, da codesto C.T.U. con le lettere dell'alfabeto in stampatello maiuscolo A, B, C...:

A) Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

A.1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

A.2) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

TRIBUNALE DI PATTI
Sez. Civile – Esecuzioni forzate
Causa civile per le Esecuzioni Immobiliari R.G.E. n.53/2023
"Società Reale Mutua di Assicurazioni." c/ "XXXXXXXXXX
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Michela Agata La Porta
C.T.U. Arch. Elio Grillo

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

B) *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

C) *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Successivamente si prescrivevano altri quesiti, come testualmente riportato e indicati con la numerazione araba 1, 2, 3...

Dopo di che si indicava un ulteriore gruppo di quesiti da sottoporre all'attenzione del C.T.U., come sotto in elenco, stavolta catalogati con numerazione araba:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3 (D), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Al termine di tale su elencata attività, veniva disposto che l'esperto dovesse procedere all'invio di una copia presso: i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del , a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Inoltre si disponeva che al nominato C.T.U. fossero concessi giorni novanta, dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica, per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO E DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Propedeuticamente a quanto necessario assolvere, lo scrivente procedeva ad una serie di operazioni ricognitive preventive in ambito documentale di cui al seguente elenco:

in data **06/03/2024** si eseguiva ricerca, sulla piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale della Provincia di Messina - servizi per il catasto, presso cui codesto C.T.U. è accreditato, della visura storica riferita all'immobile oggetto di pignoramento, estraendone copia.

In data **18/03/2024**, si eseguiva ricerca, sulla piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale della Provincia di Messina - servizi per il catasto, presso cui codesto C.T.U. è accreditato, delle visure storiche facenti riferimento alle particelle prodromiche all'attuale riferita all'immobile oggetto di pignoramento, estraendone copia.

in data **19/03/2024**, si procedeva a inoltrare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova le seguenti istanze: accesso agli atti relativo alla pratica di Concessione Edilizia n. 64/2002 e Certificato di destinazione Urbanistica relativo all'attuale strumento urbanistico, rilasciato con protocollo n. 0004531 del 20/03/2024.

In data **22/03/2024**, si inoltrava presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina, giusta istanza di accesso agli atti, di cui al prot. n. 38193 del 25/03/2024, al fine di attingere copie dell'autorizzazione strutturale relativa, sia al primo progetto approvato, sia a quello in variante autorizzato.

In data **25/03/2024**, si inoltrava, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova, giusta istanza per l'ottenimento di un Certificato storico di destinazione urbanistica, avente a riferimento un arco temporale compreso tra il 1983 e il 2017, rilasciato con protocollo n. 0004933 del 28/03/2024.

In data **05/09/2024** si trasmetteva al Sig. [REDACTED] a mezzo raccomandata (1) di cui al n. [REDACTED] (risultata recepita), nella qualità di amministratore unico della società esecutata [REDACTED] copia dell'elaborato peritale completo di documentazione fotografica e restituzione grafica del rilievo misurativo.

sopralluoghi e ispezioni

sopralluogo del 20/03/2024

In data mercoledì 20 marzo 2024, alle ore 9:20, chi scrive si portava presso i luoghi oggetto di causa siti nel Comune di Torrenova, in Via Maurizio Gorgone s.n.c.

Ivi giunto era presente soltanto il nominato custode, l'avvocato Elena Longo.

Dopo una rapida esplorazione del bene staggito, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi misurativi e fotografici, sia all'immobile stesso, sia all'area di pertinenza.

A causa della notevole presenza di vegetazione infestante, costituita da rovi di altezza variabile da 1,50 m a 3 m, circondante perimetralmente tutta l'area del lotto, non si è potuto accedere al piano terra del fabbricato. Tuttavia, lo scrivente, individuato un muretto di confine, finitimo ad altra proprietà riteneva, in sicurezza, di utilizzarlo a guisa di passerella al fine di accedere, solo, ad una parte della costruzione.

In tale parte del fabbricato, infatti, rappresentato dal piano del primo impalcato, non era presente alcuna scala interna che consentisse di accedere al piano sottostante; quindi si è solo proceduto ad eseguire, ivi, gli opportuni rilievi misurati e fotografici.

Alle ore 10:50, si poneva termine al detto sopralluogo e ci si accingeva a raggiungere l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova al fine di attingere e reperire copia della documentazione precedentemente richiesta in data 19/03/2024.

Per tale intento ci si approvvigionava della seguente documentazione:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Concessione edilizia del 2002 ed allegati;
- Concessione edilizia in variante del 2004 ed allegati;
- Contratto di acquisto del terreno su cui è edificato il fabbricato.

Alle ore 11:45, si poneva termine alle dette operazioni e si procedeva a chiudere il relativo verbale con la sua contestuale sottoscrizione ad opera dei presenti.

ANALISI, IN ESITO A CIASCUN QUESITO DISPOSTO:

In ordine al disposto della prima scheda di quesiti, indicata alla lettera A), quale attività propedeutica e preliminare, ci si accingeva a relazionare, in soddisfo a ciascuno di essi, il relativo puntuale esito:

trattazione ed esito al questionario disposto di cui ai punti denominati: A.1) e A.2);

A.1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

A.2) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Lo scrivente reperiva, presso il fascicolo telematico del procedimento de quo, un Certificato Notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositato dal creditore procedente e redatto dal Notaio Dott.ssa Frediani Viviana, Codice Fiscale FRD VVN

85E41 F839K - Partita I.V.A. 07953551210, Piazza Elvio Pertinace n. 10 - Tel. 0173 440520, cap. 12051 Alba (Cn), riguardante l'odierna procedura esecutiva, giusto R.G.E. 53/2023, derivante da Pignoramento Immobiliare.

Nel documento redatto, la professionista rilevava quanto segue:

che il Certificato veniva redatto in virtù del pignoramento trascritto il 17 ottobre 2023 ai numeri 22772/28827 a favore SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00875360018 e contro la società
[REDACTED] Sede TORRENOVA (ME) Codice fiscale
[REDACTED]

Che dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MESSINA (ME) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Messina

SI CERTIFICA

Che l'immobile gravato dal suddetto Pignoramento risulta essere:

- ubicato in comune di Torrenova (ME), N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. F/1 (area urbana) mq. 765 piano T, Via Maurizio Gorgone, N.C.T. fg. 6 part. 796 nat. *ente urbano* mq. 765 alla data di statuenza del 3 novembre 2023 per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietaria la società

[REDACTED] Sede Torrenova (ME) Codice Fiscale
[REDACTED] per il diritto di intera piena proprietà.

STORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato oggetto di *variazione territoriale* del 16/11/1984 in atti dal 15/04/2004 (n. 802/2004); proveniente dal comune di San Marco D'Alunzio sezione Torrenova (H982R) è stato trasferito al comune di Torrenova (M286) ed è stato originato giusta costituzione del 25/01/2000 in atti dal 25/01/2000 *in corso di costruzione* (n. B00124.1/2000).

Si precisa che dall'estratto di mappa risulta insistervi un fabbricato; dalle immagini satellitari (che si allegano) si rileva un corpo di fabbrica non ultimato e in stato di abbandono.

Il bene N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. F/1 (area urbana) risulta altresì individuato al NCT – partita 1 fg. 6 part. 796 ente urbano di mq. 765.

Il mappale 796:

- a seguito Variazione del 20/03/2013 Pratica n. ME0067504 in atti dal 20/03/2013 *bonifica identificativo catastale* (n. 1204.1/2013) ha incorporato la part. 525 di mq. 132 (*unita al n. 796 per tm 4233/99 recl. 64878/2013; deriva dal n. 259 per tf n. 136/91. recl. 64878/2013*); a sua volta originata giusta Variazione del 20/03/2013 Pratica n. ME0067498 in atti dal 20/03/2013 *bonifica identificativo catastale* (n. 1203.1/2013) dalla part. 259 di mq. 2198; a sua volta oggetto di *variazione territoriale* del 16/11/1984 in atti dal 15/03/1990.

- a seguito Variazione del 20/03/2013 Pratica n. ME0067475 in atti dal 20/03/2013 *bonifica identificativo catastale* (n. 1202.1/2013) ha incorporato la part. 794 di mq. 137 (*unita al n. 796 per tm 4233/99 recl. 64878/2013; deriva dal n. 531 per tf n. 136/91. recl. 64878/2013*); a sua volta originata giusta Variazione del 15/03/2013 Pratica n. ME0064911 in atti dal 15/03/2013 *bonifica identificativo catastale* (n. 1116.1/2013) dalla part. 531 di mq. 348 (*deriva dal n. 37 per tf n. 136/91. recl. 64878/2013*); a sua volta originata giusta Variazione del 15/03/2013 Pratica n. ME0064904 in atti dal 15/03/2013 *bonifica identificativo catastale* (n. 1115.1/2013) dalla part. 37 di mq. 3080; a sua volta oggetto di *variazione territoriale* del 16/11/1984 in atti dal 15/03/1990.

- a seguito Variazione del 20/03/2013 Pratica n. ME0067469 in atti dal 20/03/2013 *bonifica identificativo catastale* (n. 1201.1/2013) ha incorporato la part. 546 di mq. 310 (*unita al n. 796 per tm 4233/99 recl. 64878/2013; deriva dal n. 323 per tfv 136/91 recl. 64878/2013*); a sua volta originata giusta Variazione del 20/03/2013 Pratica n. ME0067423 in atti dal 20/03/2013 *bonifica identificativo catastale* (n. 1199.1/2013) dalla part. 323 di mq. 1160; a sua volta oggetto di *variazione territoriale* del 16/11/1984 in atti dal 15/03/1990.

Il mappale 796 di originari mq. 186 (*deriva dal n. 536 per tf 4233/99. recl. 64878/2013*) è stato originato giusta Variazione del 15/03/2013 Pratica n. ME0064880 in atti dal 15/03/2013 *bonifica identificativo catastale* (n. 1114.1/2013) dalla part. 536 di mq. 375; a sua volta originato giusta *variazione d'ufficio* del 24/01/1991 Pratica n. ME0178833 in atti dal 04/06/2010 TF.N.136/91 (n. 15499.1/2010) dalla part. 320 di

mq. 684, già mq. 887; a sua volta originata giusta *variazione territoriale* del 16/11/1984 in atti dal 15/03/1990.

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne alla società [REDACTED] *sede Torrenova (ME), Codice Fiscale:* [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Dott.ssa Domenica Giardina di Tortorici (ME) in data 24 luglio 2000 numero 40083 di repertorio, trascritto a Messina il 3 agosto 2000 ai numeri 15088/18168, con il quale acquistava dalla signora [REDACTED] nata a Capri Leone (ME) il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Torrenova (ME) censito al N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. T mq. 765 piano T, Via Maurizio Gorgone.

Quadro D

- AREA URBANA (TERRENO) UBICATA AL PIANO TERRA SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TORRENOVA (ME), VIA M. GORGONE, ESTESA CATASTALMENTE METRI QUADRATI CATASTALI 765 (SETTECENTOSESANTACINQUE); - CONFINI DELL'IMMOBILE: CORPO "B" IN COSTRUZIONE DI PROPRIETA' SOCIETA' FABROFER S.N.C. DA CUI E' SEPARATO DA UN GIUNTO TECNICO, VERDE PUBBLICO, STRADA DI PIANO, FABBRICATO E CORTE DI PROPRIETA' DI TERZI; QUANTO IN OGGETTO VIENE TRASFERITO CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA ESISTENTE E NASCENTE DA TITOLI VALIDI, DALLO STATO DEI LUOGHI E/O DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SOPRA CITATO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ESSO SI TROVA. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTE LE NORME E CLAUSOLE PREVISTE NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE CITATA IN PREMESSA, OBBLIGANDOSI AL RISPETTO DELLA STESSA SIA NELLA EDIFICAZIONE DEL LOTTO CHE NELLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO, CLAUSOLE CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATE ANCHE SE NON MATERIALMENTE TRASCRITTE. LA PARTE VENDITRICE RIMANE OBBLIGATA ALLA DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA

CEDERE AL COMUNE DI TORRENOVA COME DALLA CITATA
CONVENZIONE URBANISTICA.

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 18/216 del 3 gennaio 2012 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 2 febbraio 2011, numero 9909/2010 di repertorio, per complessivi euro 250.000,00 di cui euro 203.169,00 per capitale

A favore:

- SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00875360018 Domicilio ipotecario eletto AVV. N. ARENA V.LE PRINCIPE UMBERTO IS. 238/C ME

Contro:

- [REDACTED] Sede TORRENOVA (ME) Codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TORRENOVA (ME), N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. EU mq. 765 Via M. Gorgone.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 1610/13318 del 24 maggio 2019 – Ipoteca legale

Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale (ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73) in data 22 maggio 2019, numero 1667/2018 di repertorio

Per complessivi euro 802.343,36 di cui euro 401.171,68 per capitale

A favore:

- RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Sede Messina (ME) Codice fiscale 00833920150

Contro:

[REDACTED] Sede Torrenova (ME) Codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TORRENOVA (ME), NC.E.U. fg. 6 part. 796 nat. X

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 22772/28827 del 17 ottobre 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Patti in data 13 settembre 2023, numero 959 di repertorio

A favore:

- SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede Torino (TO) Codice fiscale 00875360018

Contro:

- [REDACTED] Sede Torrenova (ME) Codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di Torrenova (ME), NC.E.U. fg. 6 part. 796 nat. F/1 (area urbana) mq. 765 Via Maurizio Gorgone

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTALEGALE.NET
ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE ESAMINATE

Trascrizione nn. 13473/16699 del 16 giugno 2003 – Concessione edilizia

Atto amministrativo del Comune di Torrenova in data 26 maggio 2003, numero 64 di repertorio

A favore:

- COMUNE TORRENOVA SEDE TORRENOVA (ME) Codice Fiscale: 95001680834

Contro:

- [REDACTED] Sede TORRENOVA (ME) Codice Fiscale: [REDACTED]

Riguarda i seguenti immobili:

in Comune di Torrenova (ME), N.C.T. fg. 6 part. 796 nat. T

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Per quanto fin qui esposto, e per quanto richiesto nella fattispecie, come ricadente nella casistica di cui al punto **A.2)**, lo scrivente può affermare, sul punto, che l'atto di compravendita più aggiornato, dal quale deriva l'immobile staggito, risale ad un periodo anteriore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento. Infatti la data di trascrizione del pignoramento risulta datato 17 ottobre 2023, mentre quello di trascrizione del rogito risulta datato 03 agosto 2000.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato B);
nel merito di quanto richiesto in evasione al quesito denominato **B)**, come sotto testualmente riportato:

B) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In relazione al punto in attenzione e in raccordo con quanto affermato nel precedente paragrafo, si poteva affermare che nel Certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Frediani Viviana, come già dettagliatamente descritto, erano presenti, con dovizia di particolari, i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto di pignoramento.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato C);

in relazione a quanto indicato nel questionario di cui al punto denominato C) e qui integralmente riportato:

C) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Chi scrive procedeva a relazionare quanto richiesto nel summentovato quesito. A tal fine occorreva esporre che non si rilevava alcuna certificazione riguardante lo stato civile dell'esecutato, depositata dal creditore procedente sul fascicolo telematico.

Ciò in ragione della circostanza secondo la quale la parte eseguita non consisteva in una persona fisica, ben si in una società a responsabilità limitata (S.r.l), di cui alla denominazione [REDACTED]

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 1);

in ossequio a quanto demandato, in esito al quesito di cui al punto denominato 1), come sotto integralmente e testualmente riportato:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla

realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

lo scrivente si accingeva ad esporre quanto di seguito opportuno relazionare:

identificazione del bene;

per quanto attinto dagli atti di causa e per potuto accertare, il bene oggetto di pignoramento risultava essere ubicato nel Comune di Torrenova (ME), in Via Maurizio Gorgone snc. In termini geolocalizzativi lo stesso risultava essere individuato dalle seguenti coordinate decimali georeferenziate: lat. 38.098591, long. 14.688213.

L'immobile de quo risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Torrenova, al foglio di mappa 6, particella 796, cat. F/1, consistenza 765 m², mentre per in quello del N.C.T. ai medesimi precedenti riferimenti catastali, ma con categoria *ente urbano*, di superficie pari a 765 m².

Riguardo ai confini, codesto bene confinava:

- a nord-est con altra unità immobiliare, altra ditta, di cui alla particella 795 medesimo foglio di mappa;
- a nord-ovest con altra unità immobiliare, altra ditta, di cui alla particella 319 medesimo foglio di mappa;
- a sub-est con strada pubblica, Vicolo Quinto;
- e a sud-ovest con verde pubblico, a sua volta confinante con la strada pubblica Sp 162 bis, meglio nota come Via Maurizio Gorgone.

Controllo possibilità di formazione di uno o più lotti;

nel merito di quanto potuto valutare, riguardo la possibilità della formazione di uno o più lotti per la vendita, si osservavano, per l'immobile de quo, le seguenti risultanze:

- il fabbricato in valutazione risultava intestato, per intero, alla società eseguita

- l'intero immobile appariva strutturato, nel pieno delle sue proprietà e potenzialità d'uso, proprio in virtù della sua attuale unica consistenza.

Per quanto potuto valutare e accertare si poteva affermare, a parere dello scrivente, anche a fini dell'appetibilità di mercato, oltre che del massimo profitto ricavabile dalla vendita, la non conveniente proficuità ad essere diviso in più lotti, ritenendo più utile, invece, la vendita in un unico lotto.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 2);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 2), come sotto integralmente riportato:

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

codesto C.T.U., valutato il contenuto degli atti allegati al fascicolo telematico del presente procedimento, oltre che da quanto attinto dai sopralluoghi effettuati, si accingeva a relazionare quanto opportuno produrre:

2.a) sommaria descrizione del bene;

alla data dell'eseguito sopralluogo del 20/03/2024, chi scrive rilevava quanto segue, in ordine alla sommaria descrizione del bene staggito.

Il compendio risultava essere costituito da un fondo rettangolare avente uno sviluppo in superficie rilevata pari a 767 m².

Le misure principali rilevate risultavano essere le seguenti: 37,30 m lungo la direzione nord-ovest/sud-est e 20,65 m lungo la direzione nord-est/sud-ovest.

Esso confinava:

- a **nord-est** con unità immobiliare altra proprietà con l'interposizione di un giunto tecnico;
- a **nord-ovest** con unità immobiliare altra proprietà;
- a **sud-ovest** con verde pubblico, a sua volta confinante con la Sp 162 bis anche designata come Via Maurizio Gorgone;
- e a **sud-est** con la strada pubblica "Vicolo Quinto".

In catasto fabbricati risultava censito al foglio di mappa 6, particella 796, cat. F/1, consistenza 765 m², indirizzo: Comune di Torrenova (M286) (Me), Via Maurizio Gorgone P.T.

In catasto terreni: foglio di mappa 6, particella 796, Particella con qualità: ente urbano, Superficie: 765 m².

In posizione quasi centrale era ubicata una struttura in calcestruzzo armato rimasta incompleta ed in evidente stato di abbandono da un cospicuo lasso di tempo, come potuto appurare da un'immagine storica prospettica attinta dalla piattaforma telematica *Google earth*, recante la data 06/2009, nella quale risulta evidente lo stato di abbandono sin da quell'epoca.

La consistenza in descrizione, conformemente a quanto previsto nell'ultimo progetto approvato, avrebbe dovuto comportare, una volta completata, la struttura di un organismo edilizio con destinazione d'uso: *opificio industriale* per la lavorazione di pietre e marmi.

Invece, all'attualità, risultava incompleta e costituita soltanto: dalle fondamenta, il massetto del piano seminterrato, lo sviluppo dei pilastri e la costituzione di due solai, uno di dimensioni più contenute e uno di maggiori dimensioni. Quello di maggiori dimensioni costituiva il livello del piano rialzato e quello di minori dimensioni il livello di piano del terrazzino. Riguardo a quest'ultimo occorre evidenziare che, rispetto a quanto previsto nell'ultimo progetto approvato (che prevedeva la quota del terrazzino al pari livello di quello del piano rialzato), tale consistenza risultava essere posta ad una quota inferiore, di circa 1,70 m, rispetto al predetto piano rialzato.

Inoltre si segnalava che il livello del piano terra risultava lievemente ipogeo rispetto a quello del livello strada, stimato in circa 1,10 m.

Perimetralmente al lotto de quo si rilevava la presenza di una folta e densa vegetazione infestante, irta di spine che ne impediva l'accesso fisico alla parte inferiore del compendio.

2.b) posizione immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972;

in attinenza alla posizione dell'immobile oggetto di pignoramento, riguardo all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, ovvero se la vendita sia soggetta ad I.V.A., lo scrivente poteva valutare che la struttura attualmente esistente, come detto, consisteva in una porzione di struttura relativa ad fabbricato, che in progetto e una volta completata sarebbe stato destinato ad opificio industriale per la lavorazione di pietre e marmi.

Nello specifico trattavasi di un primo impalcato costituito da un telaio e relativo sviluppo di pilastri in calcestruzzo armato.

Tale consistenza risultava abbandonata da tempo, come testimonia la folta vegetazione infestante ripresa in un'immagine prospettica attinta dalla piattaforma Google Earth recante la data 6/2009, quindi già ben oltre i cinque anni. Altresì si rilevavano, sempre dalla piattaforma Google Earth, delle immagini storiche aero-satellitari, recanti la data rispettivamente: del 10/04/2004 e del 20/10/2004, ove, nella prima non veniva raffigurata alcuna costruzione, mentre nella seconda appariva il fabbricato de quo. Altresì ancora si reperiva una prima rilasciata Concessione Edilizia recante il N. 64/2002 e una seconda, in variante, di cui alla N. 12/2004.

Dall'incrocio dei dati attinti si poteva affermare:

- che i lavori risultano essere stati iniziati a cavallo tra le due date riportate nelle predette immagini aero-satellitari storiche: 10/04/2004 e del 20/10/2004;
- che il cantiere risulta essere stato interrotto da ben oltre 5 anni orsono e che, da quanto potuto stimare, la struttura di che trattasi si ritiene possedesse le caratteristiche compatibili con quanto riportato nel comma 8 ter dell'art.10 del D.P.R. 633/1972 e quindi non assoggettabile ad I.V.A.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 3);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 3), come sotto integralmente riportato:

3) indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

chi scrive reperiva, sia dalla documentazione depositata agli atti (cfr. Certificato notarile), sia presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova, giusti atti relativi a rilasciate Concessioni Edilizie di cui nello specifico: prima Concessione Edilizia n. 64 del 05/12/2002, così come notificata in data 26/05/2003 e una seconda Concessione Edilizia in variante, N. 12 del 05/02/2004, così come notificata in data 27/02/2004.

Quindi la situazione autorizzativa dell'immobile de quo non è tale da farlo rientrare nella casistica di cui al superiore quesito.

Inoltre nell'atto di acquisto non si poteva far menzione del titolo abilitativo edilizio in quanto alla data del rogito l'oggetto di compravendita risiedeva in un fondo inverdito, privo di organismi edilizi.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 4);
nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 4), come sotto integralmente riportato:

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

lo scrivente, riportandosi a quanto esplicitato nel precedente punto 3), ribadiva che dalla consultazione, sia della documentazione depositata agli atti (cfr. Certificato notarile), sia di quella reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova, si apprendeva l'avvenuto rilascio di due Concessioni Edilizie di cui: una prima Concessione Edilizia N. 64 del 05/12/2002, così come notificata in data 26/05/2003 e una seconda Concessione Edilizia in variante, N. 12 del 05/02/2004, così come notificata in data 27/02/2004.

Tuttavia, in riferimento alle stesse, si segnalava l'irreperibilità, agli atti del Comune, dell'inizio lavori.

Inoltre, come già accennato, si accertava, tra quanto eseguito in raffronto tra la condizione prevista nel progetto in variante con quella rinvenuta nello stato di fatto in occasione dell'eseguito sopralluogo del 20 marzo u.s., che la consistenza in esame (struttura incompleta), risultava essere stata realizzata in conformità con quanto previsto in progetto di variante, al netto di qualche variazione essenziale come meglio da successiva migliore descrizione e così costituita soltanto: dalle fondamenta, il massetto del piano seminterrato, il solaio del primo impalcato (piano seminterrato) e lo sviluppo delle membrature verticali alla quota del secondo impalcato.

Le segnalate difformità, rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato, consistevano:

- in una variazione/slittamento verticale verso il basso, di circa 1,70 m, tra due porzioni di solaio, di cui, uno di maggiori dimensioni (posto alla maggiore quota) costituito dal livello del piano rialzato e l'altro di dimensioni più contenute (posto alla minore quota) consistente nel livello di piano di un terrazzino, oltre alla sostituzione del muro di tompagno a chiusura di tale suddetto terrazzino con una paratia in calcestruzzo armato;

- all'accertamento dell'importante assenza di travi di collegamento tra gli elementi verticali (pilastri) del primo impalcato.

Infatti, nel progetto in variante si prevedeva un continuum strutturale tra le due porzioni di solaio summentovate pari quota, nonché la presenza proprio di tali elementi orizzontali (travi).

Tali variazioni, concernente una rilevanza strutturale, (modifica delle soluzioni costruttive), risultava essere classificata quale "essenziale", in quanto conforme a quanto indicato alla lettera (e) comma 1 dell'art. 32 del D.P.R. 380/01, come recita testualmente: *"Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e in specific modo al punto, **e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali".**

Ciò in quanto nella zona urbanistica oggetto di intervento, vigeva il vincolo sismico di cui alla legge 64/74.

Per tale difformità, in relazione all'accertamento dell'esistenza delle condizioni tali da far rientrare la circostanza de quo nella ricorrenza o meno a poter usufruire, il futuro aggiudicatario, della riapertura dei termini della sanatoria (c.d. Condono tardivo N.d.A), si esponeva che non ricorrevano le condizioni e ciò per i seguenti motivi:

1) la data facente riferimento alle ragioni del credito vantato da parte creditrice ricorrente risultava successiva alla data di riferimento dell'ultimo Condono Edilizio L.326/03, vale a dire del 02/10/2003;

2) la data di fine lavori presunta, trattandosi di lavori rimasti incompiuti, potuta far risalire in un lasso di tempo intercompreso tra le due date riportate nelle immagini aeree satellitari storiche attinte dalla piattaforma Google Earth, rispettivamente del 10/04/2004 e del 20/10/2004, ove, nella prima non era raffigurata alcuna costruzione e nella seconda, invece, si evidenziava la presenza di una struttura, rimaneva, ad ogni buon conto, successiva alla data di riferimento della suddetta legge di Condono (L.326/03) cioè del 31/03/2003.

Pertanto, rimanendo esclusa tale possibilità, rimaneva sempre valida quella riferita all'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, anche nota come *accertamento della conformità*; in quanto ai fini della propria applicazione occorre che venisse accertata proprio la doppia conformità dell'opera realizzata (difformità), sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Riguardo lo strumento urbanistico da utilizzare nel merito delle azioni volte a sanare, in primis, l'opera abusiva e poi a quella relativa al completamento dell'opera,

nell'ipotesi assunta del completamento come da progetto originario (per medesima destinazione d'uso); sentiti i tecnici del Comune, si veniva a conoscenza della possibilità di poter applicare lo strumento della *SCIA alternativa al Permesso di Costruire*. Con tale strumento, infatti, risultava possibile sanare l'attuale abuso e, nel contempo, proporre il completamento dell'opera.

Per ciò che concerneva gli oneri da sostenere, occorre procedere al pagamento: di una sanzione pari a € 1.000,00, oltre € 30,00 per diritti comunali e il costo di costruzione valutato al 5% sulla base degli importi necessari al completamento dell'opera (sempre nell'ipotesi del completamento come da progetto originario); dal che, considerando un importo medio, per tali lavori di completamento pari ad € 540.500,00, ne viene un costo di costruzione pari a € 27.025,00 ($€ 540.500,00 \times 0,05$).

A parte tale spesa, chiaramente, occorre aggiungere l'onorario del tecnico incaricato per la pratica occorrente di natura urbanistica, valutata sul mercato locale mediamente pari ad € 2.000,00 oltre IVA e oneri fiscali come per legge; il tutto per totali € 3.030,00, oltre IVA e oneri fiscali come per legge (diritti, sanzione e onorario del tecnico).

Inoltre trattandosi di un intervento concernente, prettamente l'aspetto strutturale, la circostanza azionata presso l'Ufficio tecnico del Comune di riferimento, comporterebbe il coinvolgimento, in parere, dell'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Messina.

Infatti, parallelamente a quanto necessario produrre presso l'Ufficio tecnico dell'Edilizia privata, come sopra indicato, occorrerebbe, anche, procedere all'introduzione di opportuna pratica tecnica presso il Genio Civile, consistente in una richiesta di istruttoria sismica della struttura in sanatoria, così come attualmente configurata, corredata da opportuni calcoli di verifica relativi alle nuove condizioni di staticità della rilevata difformità, al netto, chiaramente di eventuali lavori di adeguamento sismico, in relazione ai quali chi scrive procedeva a quantificarne, a grandi linee, i costi ammontanti, indicativamente, in € 20.000,00, oltre IVA da corrispondere all'impresa esecutrice. Inoltre occorre considerare, anche, l'onorario del tecnico incaricato alla definizione della pratica occorrente, stimato sul mercato locale, mediamente il € 10.000,00, comprensivi, anche, degli oneri materiali da sostenere per i provini dei carotaggi, oltre IVA e oneri fiscali come per legge. Inoltre

ancora, per quanto concerneva gli oneri da sostenere per la pratica in sanatoria presso il Genio Civile di Messina, occorreva sostenere una spesa pari a € 50,00 quali diritti fissi, in quanto il volume edilizio da sanare risultava inferiore a 330 m³ (cfr. art. 37, L.20/2003).

Inoltre, successivamente alla pratica di sanatoria, relativa al commesso abuso, occorreva procedere al progetto per il completamento della struttura de quo, nel frattempo sanata, con ulteriori costi da sostenere per l'integrazione del progetto a completamento della stessa, ammontanti in € 3.000,00 oltre IVA e oneri fiscali come per legge, relativi all'onorario del tecnico incaricato e € 200,00 per diritti fissi, trattandosi, nel complessivo dell'opera da completare, di un volume inferiore a 1500 m³ (cfr. art. 37, L.20/2003).

Per tale procedimento azionato ricorreva precisare che il suddetto Ufficio provinciale, provvederebbe a trasmettere alla Procura il verbale della violazione della legge sismica.

Successivamente, il rilascio del provvedimento in sanatoria sarebbe subordinato alla trasmissione della sentenza da parte dell'autorità giudiziaria.

Altresì appariva interessante un opportuno esame ad una circostanza rilevata in approfondimento a quanto eseguito in relazione ai superiori riscontri, infatti emergeva che la variante proposta trovava ratio nella necessità di variare la quota di collocazione del fabbricato rispetto alla quella del piano stradale (essendo che il piano di posa delle fondamenta veniva, comunque, previsto ipogeo rispetto al piano stradale), rispetto al primo progetto approvato (minore nel caso di specie) come da motivazione resa dal progettista, Ing. Giuseppe Miragliotta, nella relazione tecnica allegata al progetto architettonico di *variante*, come testualmente riportata: ***Per la realizzazione dei lavori in oggetto, era stata rilasciata la Concessione Edilizia 64/2002 del 24/12/2002, a cui si rende necessario apportare le modifiche contenute nella presente variante poiché la quota della falda rinvenuta interferisce con le fondazioni e con parte del fabbricato da realizzare pertanto si è ritenuto di impostare lo stesso fabbricato ad una quota più alta di 1,50 m rispetto alle originarie previsioni progettuali in modo da evitare i danni che potrebbero derivare dall'avere un fabbricato parzialmente immerso nella falda acquifera.***

Di tale elaborato progettuale in variante non si rinveniva alcuna copia presso il Genio Civile di Messina e neppure un'appropriata relazione geognostica integrativa alla variante, come invece sarebbe stato opportuno. Diversamente era presente solo quello relativo al primo progetto.

Tale circostanza suindicata appariva rilevante, a giudizio di codesto C.T.U., in quanto, concernendo aspetti di natura geologica/geotecnica e non possedendo dati strumentali geognostici aggiornati, alla luce della prevista variante, un'eventuale sottostimata valutazione di tali aspetti da parte dei progettisti potrebbe condurre a problematiche di natura statica dell'intero edificio, oltre ad eventuali spese da sostenere per interventi di adeguamento geostrutturale/geologico, ove dovessero ricorrere; ripercuotendosi, questo, sia sulla stabilità del fabbricato, sia, e non di minore importanza, sul giusto valore di stima dell'immobile, a cui codesto perito veniva incaricato ad esitare.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 5);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 5), come sotto integralmente riportato:

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

nel merito della suindicata questione si esponeva che l'oggetto del pignoramento consisteva in un fabbricato in fase di costruzione, rimasto incompletato, comprensivo di una porzione di pertinenza di suolo inverdito.

Per tale configurazione e conformemente con quanto precedentemente riportato, non apparirebbe necessario procedere con il reperimento del Certificato di destinazione Urbanistica, tuttavia, chi scrive, per completezza documentale riteneva utile, comunque, procedere al reperimento della detta documentazione come da istanza inoltrata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torrenova.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 6);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 6), come sotto integralmente riportato:

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

in relazione alla suddetta indicazione si segnalava quanto segue:

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

dalle rilevanzes eseguite in confronto tra: i dati attinti dal sottoscritto, quelli rilevati dal Certificato notarile e da quelli riportati nell'atto di pignoramento, si poteva affermare che vi era piena rispondenza, nella fattispecie richiesta, tra i dati delle risultanze catastali con quelle riportate nell'atto di pignoramento.

Nel merito di ulteriori elementi necessari all'emissione del decreto di trasferimento;

chi scrive accertava che la categoria catastale attuale, vale a dire F/1 (c.d. *area urbana*), non rispondeva alla effettiva qualifica del bene oggetto di pignoramento, per tipologia e caratteristiche (fabbricato in corso di costruzione e quindi non ancora ultimato) posto che tale attuale consistenza risultava essere caratterizzata da un fabbricato rimasto incompleto, costituito da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato in evidente stato di abbandono.

Si auspicava, quindi, di adeguare la tipologia più idonea all'immobile su indicato, attribuendogli la giusta categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione e non ancora ultimato), mediante procedura *Docfa*.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 7);

nel merito di quanto dover esitare al riguardo, nel quesito denominato 7), come sotto integralmente riportato:

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

chi scrive, eseguiti gli opportuni accertamenti e riscontri, tra quanto riportato nell'atto di pignoramento con quanto indicato nella documentazione dell'Agenzia delle Entrate, poteva asserire che alla data della notifica del pignoramento, eseguita dal funzionario UNEP il 14/09/2023, veniva sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare sita nel Comune di Torrenova (ME) in Via Maurizio Gorgone snc, giusto censimento N.C.E.U. del Comune di Torrenova al foglio di mappa 6, particella 796 cat. F/1 di superficie pari a 765 m² e notificata al legale rappresentate [REDACTED] della società proprietaria esecutata [REDACTED]

In tale data, così come rilevato dalla documentazione depositata agli atti (cfr. Certificato notarile), il bene staggito risultava in proprietà alla società esecutata [REDACTED] in forza di un atto di compravendita rogitato dal Notaio Dott.ssa Domenica Giardina di Tortorici in data 24 luglio 2000 numero 40083 di repertorio, trascritto a Messina il 3 agosto 2000 ai numeri 15088/18168, con il quale l'attuale intestatario acquistava dalla signora [REDACTED] nata a Capri Leone (ME) il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Torrenova (ME), censito al N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. T mq. 765 piano T, Via Maurizio Gorgone.

In relazione a quanto accertato e in conformità con quanto richiesto, nel merito di una possibile comoda divisibilità del bene de quo, si ribadiva quanto asserito e chiarito

al punto B), nel quale si esplicava la non ricorrenza delle condizioni ad una comoda divisione in più lotti.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 8);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 8), come sotto integralmente riportato:

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

il sottoscritto C.T.U., in esito a quanto richiesto nel suddetto quesito, rilevava quanto segue, come reperiva dalla relazione notarile allegata agli atti e fornita dal creditore procedente:

Iscrizioni:

1) Iscrizione nn. 18/216 del 3 gennaio 2012 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 2 febbraio 2011, numero 9909/2010 di repertorio, per complessivi euro 250.000,00 di cui euro 203.169,00 per capitale

A favore:

- SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00875360018 Domicilio ipotecario eletto AVV. N. ARENA V.LE PRINCIPE UMBERTO IS. 238/C (ME)

Contro:

[REDACTED] Sede TORRENOVA (ME) Codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TORRENOVA (ME), N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. E.U., mq. 765 Via M. Gorgone.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 1610/13318 del 24 maggio 2019 – Ipoteca legale

Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale (ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73) in data 22 maggio 2019, numero 1667/2018 di repertorio

Per complessivi euro 802.343,36 di cui euro 401.171,68 per capitale

A favore:

- RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Sede Messina (ME) Codice fiscale 00833920150

Contro:

- [REDACTED] Sede Torrenova (ME) Codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TORRENOVA (ME), NC.E.U. fg. 6 part. 796 nat. X

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trascrizioni:

1) Trascrizione nn. 22772/28827 del 17 ottobre 2023 – Verbale di pignoramento immobili.

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Patti in data 13 settembre 2023, numero 959 di repertorio.

A favore:

- SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede Torino (TO) Codice fiscale 00875360018

Contro:

- [REDACTED] Sede Torrenova (ME) Codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di Torrenova (ME), NC.E.U. fg. 6 part. 796 nat. F/1 (area urbana) mq. 765 Via Maurizio Gorgone

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Trascrizione nn. 13473/16699 del 16 giugno 2003 – Concessione edilizia.

TRIBUNALE DI PATTI
Sez. Civile – Esecuzioni forzate
Causa civile per le Esecuzioni Immobiliari R.G.E. n.53/2023
"Società Reale Mutua di Assicurazioni." c/ "[REDACTED]"
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Michela Agata La Porta
C.T.U. Arch. Elio Grillo

Atto amministrativo del Comune di Torrenova in data 26 maggio 2003, numero 64 di repertorio.

A favore:

COMUNE TORRENOVA Sede TORRENOVA (ME) Codice fiscale 95001680834

Contro:

[REDACTED] Sede TORRENOVA (ME) Codice Fiscale

Riguarda i seguenti immobili:

in comune di TORRENOVA (ME)

NCT fg. 6 part. 796 nat. T

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 9);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 9), come sotto integralmente riportato:

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

nel merito di quanto richiesto nel suindicato quesito, chi scrive si accingeva a relazionare il criterio utilizzato per la determinazione del giusto valore di mercato, alla luce delle considerazioni sopraesposte.

Trattavasi di una particolare circostanza atipica, consistente in una porzione di fabbricato incompleto rimasto in evidente stato di abbandono da un cospicuo lasso di tempo e da un'ampia pertinenza.

TRIBUNALE DI PATTI
Sez. Civile – Esecuzioni forzate
Causa civile per le Esecuzioni Immobiliari R.G.E. n.53/2023
"Società Reale Mutua di Assicurazioni." c/ "[REDACTED]"
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Michela Agata La Porta
C.T.U. Arch. Elio Grillo

Esso risultava essere costituito, soltanto, dall'ossatura strutturale intelaiata in calcestruzzo, in relazione alla quale non si rinveniva la presenza di alcun muro divisorio e/o di tamponatura.

Tale precisazione appariva doverosa in relazione al richiesto distinguo, nella generale accezione, tra la superficie utile calpestabile e quella commerciale, ai fini della determinazione di un valore unitario di stima.

Pertanto, unitamente all'adozione di un criterio fondato sulla concorrenza dei valori di stima, riferiti sia al fondo sul quale insisteva l'immobile de quo, sia a quella relativa un modello di calcolo "*equivalente*" con il quale determinare la stima della struttura così come attualmente configurata e rinvenuta in occasione dell'eseguito sopralluogo, sulla base dell'importo dei lavori necessari, all'attualità, alla fabbricazione del bene de quo, si deduceva la misura della superficie lorda commerciale dell'attuale consistenza, sulla base di quanto riportato nel progetto approvato.

9.a) Criterio utilizzato:

il criterio utilizzato si basava, essenzialmente, sui seguenti parametri valutativi:

- sull'attuale valore di stima del fondo sul quale insisteva la parte di immobile rimasta incompleta;
- sul modello di calcolo secondo il quale si determinava l'importo che sarebbe necessario sostenere, all'attualità, per realizzare il bene in valutazione, così come attualmente configurato e rinvenuto;
- sulle condizioni di conservazione dello stesso (coefficiente di vetustà);
- sulle condizioni del mercato locale.

Al determinato valore di stima globale, successivamente, venivano detratti gli opportuni adeguamenti consistenti: nel costo di regolarizzazione sia urbanistica che strutturale e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

9.a.1) Stima suolo;

il suolo oggetto di stima riguardava un fondo di forma rettangolare e pianeggiante, ricadente, nell'attuale Piano Regolatore del Comune di Torrenova, in zona omogenea, D1 e di consistenza rilevata pari a 767 m².

Riguardo il valore di stima del suolo, si riteneva di poter applicare il criterio del *valore di trasformazione di un'area edificabile* (Vt), secondo il quale tale misura si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato che si potrà edificare (Vm) e il costo di edificazione (K), secondo la formula: $Vt = Vm - K$.

Nella fattispecie, considerando che da computazione effettuata, alla luce delle attuali disposizioni in materia edilizia-urbanistica, come prescritte nel Piano Regolatore, sfruttando tutte le potenzialità legali imposte dallo strumento vigente si potrebbe edificare una superficie massima per legge, esclusi i volumi tecnici e tecnologici, (essendo che per i volumi tecnici e tecnologici non vigono limitazioni d'altezza) nell'ordine di 510 m² di cui alla volumetria massima legale sviluppabile pari a 2.301 m³ ($1/3 \times 767 \text{ m}^2 \times 9 \text{ m H max}$), ne verrebbe un costo medio di fabbricazione, stimato sul mercato locale per complessivi € 790.500,00 (K), (€ 1.550,00/m² costo unitario di fabbricazione x 510 m²).

Inoltre, da confronto diretto di mercato, per prezzi medi unitari praticati nella zona di interesse, per le tipologie: artigianali e commerciali, si assumeva un valore di mercato unitario, al nuovo, pari mediante a € 1.750,00/m² (Vm); di cui al valore pari al nuovo di un fabbricato realizzabile con le medesime caratteristiche per un importo di € 892.500,00 (€ 1.750,00 x 510 m²).

Il valore di stima del suolo edificabile sarebbe, dunque, pari a € 102.000,00 (€ 892.500,00 - € 790.500,00), da cui il valore unitario determinato in € 133,33/m² (€ 102.000,00/765 m²), conforme alla media dei valori unitari riscontrati sulle emeroteche locali, per soluzioni analoghe per destinazione d'uso.

9.a.2) Stima corpo di fabbrica;

Da stima effettuata dal sottoscritto C.T.U., si rilevava che, all'attualità, la struttura di cui all'odierna configurazione, verrebbe edificata con un importo pari a circa € 250.000,00 IVA compresa.

In applicazione a tale valore previsto, si riteneva di utilizzare alcuni coefficienti correttivi di omogeneizzazione di cui:

- **coefficiente di vetustà** pari al 20%, in considerazione dello stato di conservazione in cui versava la struttura de quo, ove, nella fattispecie, gli elementi in conglomerato cementizio, del tutto esposti agli agenti atmosferici senza alcun riparo e/o protezione, risultavano connotati da depositi vegetali, muffa e licheni;

- il **coefficiente di appetibilità del mercato locale** pari a 1, quale condizione di buona appetibilità di mercato in riferimento alle caratteristiche della zona di interesse (comoda accessibilità, numero parcheggi sufficienti, zona caratterizzata da vocazione artigianale-industriale e commerciale).

Pertanto il valore corretto di mercato della sola struttura, così come trovasi nello stato di fatto, verrebbe determinato in € 200.000,00 ($€ 250.000,00 \times 0,80 \times 1$).

Al detto valore di stima corretto, occorre detrarre:

- 1) € 1.500,00 per relazione geologica ai fini della rilevanza sismica;
- 2) € 1.030,00, quali oneri urbanistici per la pratica di regolarizzazione dell'attuale immobile, con strumento "*SCIA alternativa al permesso di costruire*", come da attuale configurazione, di cui: € 1.000,00 sanzione ed € 30,00 diritti;
- 3) € 2.000,00 quale onorario del tecnico incaricato per la suddetta pratica urbanistica, come stimato mediamente sul mercato locale, oltre IVA e oneri come per legge;
- 4) € 20.000,00 quale importo medio stimato per lavori di adeguamento sismico, comprensiva di IVA da corrispondere all'impresa esecutrice;
- 5) € 10.000,00 quale onorario del tecnico incaricato alla definizione della occorrente pratica sismica della rilevata difformità, comprensiva anche degli oneri da sostenere per i provini dei carotaggi, il tutto oltre IVA e oneri fiscali come per legge;
- 6) € 50,00 quali diritti fissi da corrispondere al Genio Civile di Messina, nella fase di sanatoria della difformità strutturale, essendo il volume edilizio da trattare, in codesta fase, inferiore a 330 m³ (cfr. art. 37, L.20/2003);
- 7) € 3.000,00 quale onorario del tecnico per redazione del progetto di completamento, al netto dell'IVA e accessori come per legge;

8) € 200,00 quali diritti e oneri comunali per presentazione progetto di completamento;

9) € 27.025,00 quale costo di costruzione.

Alla luce delle suddette considerazioni, ne veniva che il valore netto di stima, riferito alla sola struttura, risultava essere pari ad € 135.195,00

Il complessivo valore lordo di mercato, composto dalla quota del valore del suolo più quella della sola struttura, risultava essere pari a € 302.000,00 (€ 102.000,00 solo terreno + € 200.000,00 costo realizzazione struttura). Da successive decurtazioni, ammontanti a complessivi € 64.805,00, ne veniva un valore netto pari a € 237.195,00 (€ 302.000,00 - € 64.805,00).

Inoltre a tale valore di stima occorre detrarre un'aliquota pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinando in tal modo il valore a base d'asta quantificato in € 201.615,75 [€ 237.195,00 – (€ 237.195,00 x 0,15)].

Parimenti, nell'ambito della determinazione del richiesto valore unitario di stima, così come precedentemente spiegato in metodo si procedeva, sulla scorta dei dati e valori determinati (valore di mercato della struttura come attualmente trovasi rinvenuta, più quello riferito al suolo del lotto), ad un modello di calcolo basato sulla determinazione delle superfici omogeneizzate attinte dal progetto autorizzato, come sottostante schema.

destinazione	parametro	Valore reale (m ²)	coefficiente	Valore equivalente (m ²)
Pianta piano seminterrato	Sup. reale lorda	271,00	0,60	162,60
Pianta piano rialzato	Sup. reale lorda	211,00	1	211,00
Balcone e terrazzo (come da progetto autorizzato)	Sup. reale lorda	107,535	(sup lorda – 25 m ²) x 0,1 + 7,5 m ²	15,7535
Corte di pertinenza	Sup. reale lorda	496,00	0,10	49,60
	Sup reale lorda	1.085,535		438,9535

Dividendo il valore di mercato globale lordo, calcolato in € 302.000,00, per la superficie omogeneizzata equivalente, pari a 438,9535 m², si poteva determinare il valore unitario globale lordo di mercato, pari a € 688,00/m².

Infatti € 688,00 x 438,9535 m², risultava essere pari a € 302.000,00.

A parte la computazione eseguita in ordine al determinato valore di stima, si ribadiva che lo stesso veniva redatto tenuto conto che:

- lo stato di possesso risultava solo in capo al debitore;
- nello strumento urbanistico vigente non risultavano vincoli, al di fuori del quello sismico;
- non si rilevavano oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè alcuna spesa per oneri condominiali insoluti.

9.b) Conclusioni al capitolo 9);

per quanto fin qui esaminato, calcolato e determinato di potevano elencare le seguenti determinazioni a cui si era pervenuti:

- il valore venale di mercato, al lordo, riferito all'intero complessivo: fondo del lotto più la struttura rimasta incompleta, risultava essere pari, rispettivamente: a € 302.000,00 (lordi), mentre quello a base d'asta [al netto delle decurtazioni e spese di regolarizzazione da sostenere ammontanti a complessivi € 100.384,25 (€ 64.805,00, quali spese di regolarizzazione + € 35.579,25 quale decurtazione 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto)] risultava essere pari a € 201.615,75;
- la superficie lorda equivalente complessiva risultava essere pari a 438,9535 m²;
- il valore unitario lordo di stima di mercato, risultava essere pari a € 688/m².
- il valore unitario netto a base d'asta, risultava essere pari a € 459,31/m².

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 10);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 10), come sotto integralmente riportato:

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

chi scrive, nel dare esito al quesito su indicato, esponeva e ribadiva che la natura dell'immobile non consentiva una comoda divisibilità e quindi non si riteneva dover procedere alla formazione di due o più lotti mediante frazionamento.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 11);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 11), come sotto integralmente riportato:

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

in relazione al suddetto quesito, lo scrivente relazionava i seguenti esiti:

11.a) il bene in valutazione risultava esclusivamente detenuto in proprietà al debitore, società [REDACTED] il cui amministratore unico rivelavasi essere il [REDACTED] per la quota di 1/1, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Torrenova (ME) in Via Maurizio Gorgone snc, così come censito al N.C.E.U. del Comune di Torrenova (ME), al foglio di mappa 6, particella 796, cat. F/1, consistenza 765 m², mentre per in quello del N.C.T. ai medesimi

precedenti riferimenti catastali, ma con categoria *ente urbano*, di superficie pari a 765 m²;

11.b) non si rilevava, dalla quanto eseguito in ricerca, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale (anche perché non esisteva un condominio), gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (assente);

11.c) per quanto potuto soppesare, in merito alle indicazioni da verificare, non si rilevava, in capo ai beni pignorati, che questi fossero gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, in quanto il debitore possedeva un diritto di proprietà, esclusivamente in forza dell'atto di compravendita rogitato dal Notaio Dott.ssa Domenica Giardina di Tortorici (ME), in data 24 luglio 2000, numero 40083 di repertorio, trascritto a Messina il 3 agosto 2000 ai numeri 15088/18168, con il quale acquistava dalla signora [REDACTED] nata a Caprileone (ME) il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Torrenova (ME) censito al N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. T mq. 765 piano T, Via Maurizio Gorgone;

11.d) poiché il compendio pignorato risultava essere costituito da una porzione di fabbricato rimasto incompleto e in evidente stato di abbandono, per tale ragione non si ravvisava, per tale circostanza, l'esistenza di spese fisse, annue, *di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, oltre ad eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 12);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 12), come sotto integralmente riportato:

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

da quanto accertato, dalla consultazione degli atti presenti presso il Comune di Torrenova, non si rilevava che il bene in parola fosse stato riguardato da procedura espropriativa per pubblica utilità, neppure in previsione.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 13);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 13), come sotto integralmente riportato:

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

per quanto utile eseguire in merito alla suddetta indicazione, si procedeva all'allegazione di opportune planimetrie redatte da rilievo misurativo e giusta documentazione fotografica raffigurante idoneamente il bene staggito. Tali rilievi venivano allegati ad un apposito fascicoletto.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 14);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 14), come sotto integralmente riportato:

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

in relazione a quanto indicato si procedeva all'allegazione di una succinta descrizione del lotto (in questo caso unico), secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliare.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 15);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 15), come sotto integralmente riportato:

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

in ossequio alla normativa citata, direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),

si esponeva che lo scrivente procedeva a redigere una versione della perizia di stima nella quale si provvedeva a celare opportunamente l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

Trattazione ed esito al quesito disposto di cui al punto denominato 16);

nel merito di quanto dover esitare, riguardo, al quesito denominato 16), come sotto integralmente riportato:

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

In esito a quanto prescritto relativamente al suddetto quesito, si procedeva alla redazione di una check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui

all'articolo 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Patti li 23/08/2024

IL C.T.U.

Dott. Arch. Elio Grillo

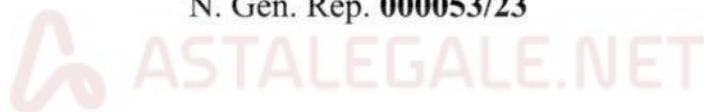


Relazione peritale redatta in “Tribuoffice”

TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzione Forzata **Società Reale Mutua di Assicurazioni** contro [REDACTED]

N. Gen. Rep. 000053/23



Giudice Dr.ssa Michela Agata La Porta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Elio Grillo
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1547
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1984
C.F. GRLL172A04F158S

con studio in Messina (Messina) via G. Macrì 10

cellulare: 3492151606

email: eliogrillo1@virgilio.it

**Beni in Torrenova (ME) Via Maurizio Gorgone snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito nel Comune di Torrenova (ME) Via Maurizio Gorgone snc.

La struttura, al rustico e incompleta, si sviluppa su due piani ed è così composta: un livello massettato al piano seminterrato dal quale si dipartono solo i pilastri e un solaio ad esso soprastante (rialzato), dal quale a sua volta si dipartono i pilastri per il completamento della struttura.

L'intero lotto sviluppa una consistenza superficiaria pari a mq. 767.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 6, particella 796, alle seguenti specifiche principali: categoria F/1, classe 8, consistenza 765 mq.

indirizzo: Via Maurizio Gorgone, Piano T

in ditta:

[REDACTED] sede in Torrenova (ME)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Coerenze e confini:

- a nord-est con unità immobiliare altra proprietà con l'interposizione di un giunto tecnico;
- a nord-ovest con unità immobiliare altra proprietà;
- a sud-ovest con verde pubblico, a sua volta confinante con la Via Maurizio Gorgone;
- e a sud-est con la strada pubblica "Vicolo Quinto".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: ()
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: produttivo-artigianale

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (km. 1,35), autostrada (km 3,80).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società [REDACTED] sede in Torrenova (ME)

Diritto di: Proprietà per 1/1

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione della casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, nn. 18/216 del 3 gennaio 2012, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 2 febbraio 2011, numero 9909/2010 di repertorio, per complessivi euro 250.000,00 di cui euro 203.169,00 per capitale A favore della Società Reale Mutua di Assicurazioni con sede in Torino (TO), Codice Fiscale 00875360018, domicilio ipotecario eletto Avv. N. Arena V.le Principe Umberto Is. 238/C (ME), contro: [REDACTED] con sede a Torrenova (ME), Codice Fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di Torrenova (ME), N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. E.U., mq. 765 Via M. Gorgone.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

- **ipoteca legale**, derivante da ruolo esattoriale (ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73) in data 22 maggio 2019, numero 1667/2018 di repertorio.

Per complessivi euro 802.343,36 di cui euro 401.171,68 per capitale.

A favore: Riscossione Sicilia S.p.a. con sede Messina (ME), Codice Fiscale: 00833920150, contro: [redacted] sede in Torrenova (ME) Codice Fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di Torrenova (ME), N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. X

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Verbale di pignoramento immobili**, ai nn. 22772/28827 del 17 ottobre 2023, da atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Patti in data 13 settembre 2023, numero 959 di repertorio. A favore della Società Reale Mutua di Assicurazioni, con sede in Torino (TO), Codice Fiscale 00875360018, contro: [redacted]

con sede in Torrenova (ME), Codice Fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di Torrenova (ME), N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. F/1 (area urbana) mq.

765 Via Maurizio Gorgone.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Concessione edilizia** N. 64, trascritta ai nn. 13473/16699 del 16 giugno 2003.

Atto amministrativo del Comune di Torrenova in data 26 maggio 2003, numero 64 di repertorio.

A favore:

Comune di Torrenova con sede in Torrenova (ME), Codice Fiscale 95001680834

contro: [redacted] con sede in Torrenova (ME), Codice Fiscale [redacted]

Riguarda i seguenti immobili:

in comune di Torrenova (ME)

NCT fg. 6 part. 796 nat. T

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si rilevava una difformità tra quanto previsto nel progetto di variante con quanto rinvenuto nello stato di fatto, consistente in una variazione/slittamento verticale verso il basso di circa 1,70 m, tra due porzioni di solaio: uno di maggiori dimensioni (posto alla maggiore quota) costituito dal livello del piano rialzato e l'altro di dimensioni più contenute (posto alla minore quota) consistente nel livello di piano di un terrazzino. Oltre all'assenza di travi di collegamento tra gli elementi verticali (pilastri) al primo impalcato e nella sostituzione di un muro di tamponamento in forati con un setto in calcestruzzo armato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

si rilevava un'indicazione della categoria catastale, per l'immobile in questione, riportata in visura, quale F/1 in luogo di una più corretta F/3 quale appunto, per definizione: "un edificio in costruzione "al grezzo", privo solitamente di impianti, pavimenti e rivestimenti, sanitari, porte, serramenti e tutto quanto serve per considerare l'unità immobiliare fruibile o abitabile", qual è.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile :	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Società [REDACTED] con sede in Torrenova (ME), Codice Fiscale: 02536200831, in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Dott.ssa Domenica Giardina di Tortorici in data 24 luglio 2000, al numero 40083 di repertorio, trascritto a Messina il 3 agosto 2000 ai numeri 15088/18168, con il quale acquistava dalla signora Giacquinta Concetta nata a Capri Leone (ME) il 18 aprile 1943, Codice Fiscale: GQNC-CT43D58B695C, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Torrenova (ME) censito al N.C.E.U. fg. 6 part. 796 nat. T mq. 765 piano T, Via Maurizio Gorgone.

6.2 Precedenti proprietari:

- ()

7. PRATICHE EDILIZIE:

- si rilevava l'avvenuto rilascio di due Concessioni Edilizie di cui: una prima Concessione Edilizia N. 64 del 05/12/2002, così come notificata in data 26/05/2003 e una seconda Concessione Edilizia in variante, N. 12 del 05/02/2004, così come notificata in data 27/02/2004.

Descrizione **opificio** di cui al punto A

proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito nel Comune di Torrenova (ME) Via Maurizio Gorgone snc.

La struttura, al rustico e incompleta, si sviluppa su due piani ed è così composta:

un livello massettato al piano seminterrato dal quale si dipartono solo i pilastri e un solaio ad esso soprastante, dal quale a sua volta si dipartono i pilastri per il completamento della struttura.

L'intero lotto sviluppa una consistenza superficiale pari a mq. 767.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio di mappa 6, particella 796, alle seguenti specifiche principali: categoria F/1, classe 8, consistenza 765 mq.

indirizzo: Via Maurizio Gorgone, Piano T

in ditta:

[REDACTED] sede in Torrenova (ME)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Coerenze e confini:

- a nord-est con unità immobiliare altra proprietà con l'interposizione di un giunto tecnico;
- a nord-ovest con unità immobiliare altra proprietà;
- a sud-ovest con verde pubblico, a sua volta confinante con la Via Maurizio Gorgone;
- e a sud-est con la strada pubblica "Vicolo Quinto".

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. approvato con D.D.G. 62 del 24.05.2017 dell' Ass. Terr. ed Ambiente, l'immobile in oggetto risultava ricadere in zona omogenea D1, delle N.T.A.

Tale zona comprende le parti del territorio già destinate ad attività artigianali, ed industriali nel PRG approvato con D.A. n. 469/2003, già pressoché totalmente edificate integrate da ulteriori modeste porzioni di aree di progetto aventi una prevalente funzione di completamento rispetto alle aree originarie, comprendono inoltre aree ove già risultano in corso lottizzazioni, per le quali sono state stipulate le relative convenzioni.

- Destinazione di zona: costruzioni, ampliamenti e installazioni di manufatti industriali e per l'artigianato, comprese le strutture per la commercializzazione dei relativi prodotti;

- Strumenti di attuazione; singola concessione edilizia per le aree inferiori a 3000,00 mq. Per le aree con superficie continua superiore a 3.000,00 mq. anche di proprietà diverse, il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato ad un preventivo P.U.E.

- Piano di lottizzazione di iniziativa privata, da attuarsi con le modalità previste dalla L.P. 71/78 ed in particolare con le modalità di cui all'art. 9 e seguenti della medesima legge.

- Indici di zona:

a) area minima di intervento: mq. 3.000,00;

b) lotto minimo di edificazione: mq. 1.000,00;

- c) superficie coperta massima: 1/3 della superficie fondiaria; restano salvi i limiti di cui all'art. 15 della LR. 78/76;
d) altezza massima consentita: m. 9,00, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni in altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti;
e) numero max piani fuori terra: n. 2;
f) distanza tra fabbricati: m. 10,00 per pareti finestrate;
g) distanza dal ciglio stradale: come da D.M. 2/01968 n. 1444;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pianta piano seminterrato	Sup. reale lorda	271,00	0,60	162,60
pianta piano rialzato	Sup. reale lorda	211,00	1	211,00
balcone e terrazzo (dedotto da progetto aut.)	Sup. reale lorda	107,535	(sup. lord. - 25 mq) x 0,1 + 7,5 mq	15,7535
corte di pertinenza	Sup. reale lorda	496,00	0,10	49,60
	Sup. reale lorda	1.085,535		438,9535

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale c.a.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervatura parallele, condizioni: sufficienti.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Scale:	posizione: esterna a rampa unica, rivestimento: battuto di cemento, condizioni: sufficienti
Impianti:	
Fognatura:	tipologia: predisposizione, separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: pessima, condizioni: non rilevate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

- il criterio utilizzato si basava, essenzialmente, sui seguenti parametri valutativi:
- sull'attuale valore di stima del fondo sul quale insisteva la parte di immobile rimasta incompleta;
 - sulla determinazione dell'importo necessario, all'attualità, per realizzare il bene in valutazione, così come attualmente configurato e rinvenuto;
 - sulle condizioni di conservazione dello stesso (coefficiente di vetustà);
 - sulle condizioni del mercato locale;
 - sul metodo del confronto diretto di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria del Registro Immobiliare di Messina, Ufficio tecnico di Torrenova, agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, valori OMI Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare, pubblicità immobiliare su web. Da tali risponderenze si assumeva un valore più prossimo di mercato, in forma equivalente, tenuto conto delle condizioni in cui trovavasi l'immobile di cui all'oggetto, cioè incompleto, oltre ad altre condizioni al contorno di carattere strettamente tecnico e del mercato locale, pari a € 688,00/mq.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	opificio	mq. 438,9535	€ 302.000,0	€ 302.000,0

8.4. Adeguamento e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Riduzione monetaria:

€ 35.579,25

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

Nessuna

- spese per relazione geologica ai fini della rilevanza sismica

€ 1.500,00

- oneri urbanistici per la pratica di regolarizzazione dell'attuale immobile, con strumento "SCIA alternativa al permesso di costruire"

€ 1.030,00

- onorario del tecnico incaricato per la suddetta pratica urbanistica, come stimato mediamente sul mercato locale, oltre IVA e oneri come per legge

€ 2.000,00

- importo medio stimato per lavori di adeguamento sismico, comprensiva di IVA da corrispondere all'impresa esecutrice

€ 20.000,00

- onorario del tecnico incaricato alla definizione della occorrente pratica sismica della rilevata difformità, comprensiva anche degli oneri da sostenere per i provini dei carotaggi, il tutto oltre IVA e oneri fiscali come per legge

€ 10.000,00

- diritti fissi da corrispondere al Genio Civile di Messina, nella fase di sanatoria della difformità strutturale, essendo il volume edilizio da trattare, in codesta fase, inferiore a 330 m³ (cfr. art. 37, L.20/2003)

€ 50,00

- onorario tecnico incaricato per progetto di completamento presso l'Ufficio tecnico del Comune di riferimento

€ 3.000,00

- diritti e oneri comunali progetto di completamento

€ 200,00

- oneri di urbanizzazione progetto di completamento

€ 27.025,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 201.615,75

Relazione lotto 001 creata in data 20/07/2024
Codice documento: E080-21-000053-023

il perito
Arch. Elio Grillo