

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

**TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda Sezione Civile**

Esecuzione Immobiliare n. 199/2025

Parte Ricorrente (creditore): Solferino Spv S.r.l.

Parte Resistente (debitore): 

***Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa D'Angelo Maria Carmela***

Udienza: 04.05.2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Roberto Manganaro

INDICE

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

1 – PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Roberto Manganaro, con studio in Messina, Via Consolare Pompea 124/A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina con n. 2262, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Messina, veniva nominato, con provvedimento del 13/02/2026 a firma del Giudice, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 199/2025 R.Es.Imm., pendente innanzi al Tribunale di Messina Seconda Sezione Civile, tra Solferino SPV srl, ricorrente creditore, rappresentato e difeso dall'avvocato Elena Fraternali Orcioni, e i Signor [REDACTED] [REDACTED] resistenti debitori difesi dagli avvocati Lombardo Vanessa e Caliri Antonino.

Il mandato ricevuto consiste nella risposta ai quesiti indicati nel provvedimento del 6 febbraio 2026:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la

documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

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

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

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

8. provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

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

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

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

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

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

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

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

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

17. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato *in parte qua* dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

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

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto

Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

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

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

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o

accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

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

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

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

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

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

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

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

31. provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.



2 – NARRATIVA

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

In data 20 febbraio 2026, previo accordo verbale con il sottoscritto, il Custode Giudiziario nominato, Avv. Antonio Bicchieri, comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 febbraio 2026.

In data 23 febbraio 2026, alle ore 10,00, lo scrivente si recava in viale Regina Margherita n. 129 del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) per dare inizio alle operazioni di perizia.

Sul posto erano presenti:

- Il dott. Domenico Mazzeo (per delega del Custode Giudiziario);
- 
- 

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

In data 24 febbraio 2026, lo scrivente formulava richiesta, a mezzo PEC, alla cancelleria civile del Tribunale di Messina per la verifica di pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento;

In data 24 febbraio 2026, i debitori esecutati, a mezzo email, fornivano al sottoscritto copia dell'Attestato di Prestazione Energetica APE, il Certificato di Destinazione d'Uso del locale prot. 1312 del 25.05.2006, l'Autorizzazione del Sindaco per la certificazione di Abitabilità dell'immobile del 02.09.1974.

In data 24 febbraio 2026, lo scrivente formulava richiesta di accesso atti, a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) relativamente agli immobili in oggetto richiedendo, al contempo, il certificato di destinazione urbanistica;

In data 24 febbraio 2026, lo scrivente formulava richiesta di copia dei certificati anagrafici e di matrimonio, a mezzo PEC, al Comune di Santa Teresa di Riva (ME);

In data 24 febbraio 2026, lo scrivente formulava, a mezzo PEC, richiesta alla società locataria per avere informazioni circa l'importo annuo delle spese fisse di gestione e copia della visura camerale;

In data 26 febbraio 2026, il Comune di Santa Teresa di Riva (ME) inoltrava i certificati anagrafici richiesti ed indicava i versamenti da effettuare per il ritiro della documentazione tecnica;

In data 11 marzo 2026, il sottoscritto trasmetteva, a mezzo PEC, i versamenti richiesti dal Comune di Santa Teresa di Riva (ME) per il ritiro della documentazione tecnica richiesta;

In data 18 marzo 2026, lo scrivente telefonava all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) per richiedere appuntamento per il ritiro della documentazione tecnica richiesta;

In data 27 marzo 2026, il sottoscritto effettuava le ricerche di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli;

In data 27 marzo 2026, il sottoscritto si recava presso il Comune di Santa Teresa di Riva per ritirare la documentazione tecnica richiesta;

In data 27 marzo 2026, lo scrivente, visionata la documentazione precedentemente ritirata, inoltrava ulteriore PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) nella quale si richiedeva copia di una concessione edilizia richiamata negli atti ricevuti;

In data 30 marzo 2026, il Comune di Santa Teresa di Riva (ME) trasmetteva nota nella quale chiariva di non aver rinvenuto ulteriore documentazione oltre quella consegnata ed allegava copia del verbale della commissione edilizia in riferimento alla concessione edilizia del punto precedente ma senza alcun elaborato grafico.

3 – ACCERTAMENTO TECNICO E RISPOSTA AI QUESITI

1) QUESITO 1):

provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con

avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

RISPOSTA AL QUESITO:

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

L'inizio delle suddette operazioni è avvenuto il giorno 23 febbraio 2026.

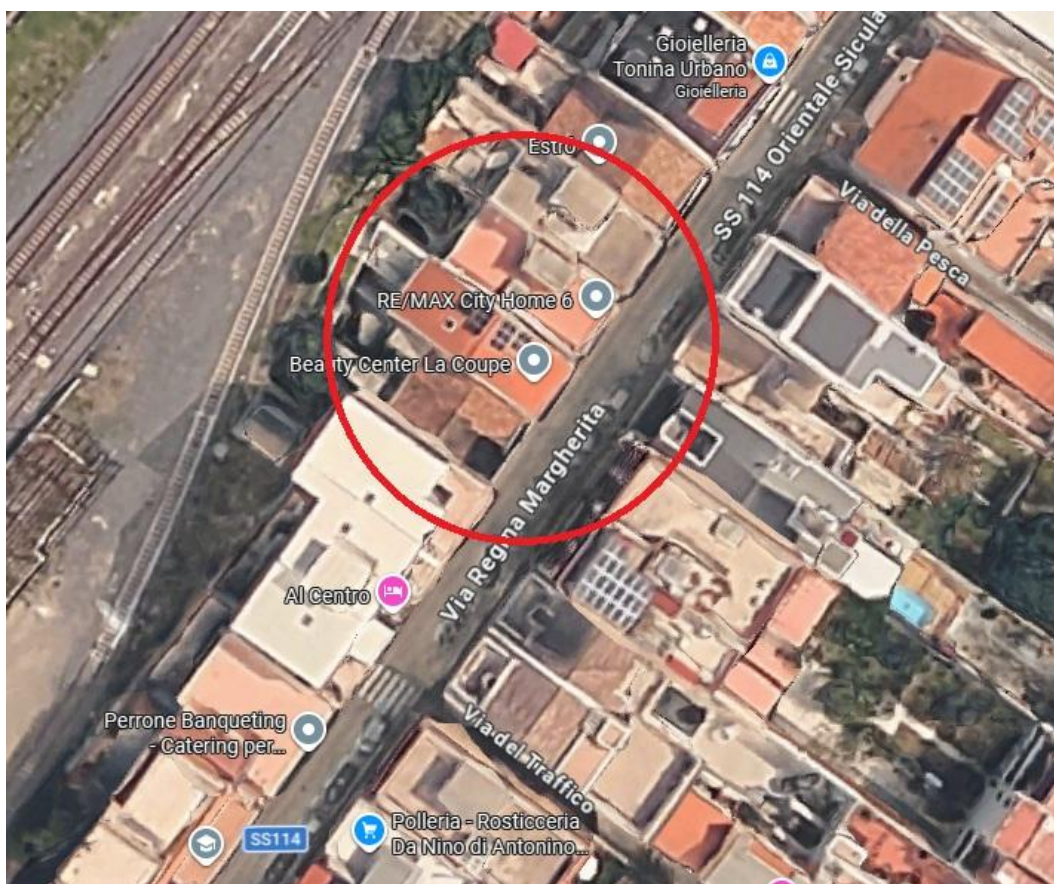


Figura 1

Inquadramento, in rosso, dei luoghi in oggetto nel Comune di Santa Teresa di Riva (ME)



Figura 2

Inquadramento catastale, in rosso, dei luoghi in oggetto nel Comune di Santa Teresa di Riva (ME)



Figura 3

Vista esterna del fabbricato visto dalla via Regina Margherita del Comune di Santa Teresa di Riva (ME)

2) QUESITO 2):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

I beni immobili in oggetto si trovano in Viale Regina Margherita del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) e sono catastalmente individuati al foglio di mappa 11 particella n. 134 sub 3, categoria catastale C1 classe 3 consistenza 77 mq sup. catastale 98 mq rendita 2.644,52 euro e al foglio di mappa 11 particella 738 categoria catastale F1 area urbana consistenza 62 mq e sono catastalmente intestati ai coniugi in regime di separazione dei beni

Gli immobili si trovano lungo il Viale Regina Margherita del Comune di Santa Teresa di Riva al numero civico 129 (si fa presente che in visura il numero civico risulta essere il numero 87).

L'immobile foglio 11 particella 134 sub 3 si trova al piano terra di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ricadente in zona B0 del Piano Regolatore vigente.

L'immobile foglio 11 particella 738 risulta essere un cortile – posto sul retro rispetto al Viale Regina Margherita - con accesso diretto dall'immobile particella 134 sub 3 ricadente in zona E del Piano Regolatore vigente.

Dati corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile in atti tranne che per il numero civico che, per come indicato precedentemente, risulta essere il numero 129 e non il numero 87.

Nello specifico gli immobili in oggetto hanno le seguenti caratteristiche:

- 1) Immobile catastalmente individuato al foglio 11 particella 134 sub. 3 categoria C1, classe 3, piano terra consistenza catastale 77 mq superficie catastale 98 mq composto da unico grande vano (di circa 74,00 mq per come desunto dalle planimetrie catastali), ripostiglio (di circa 6,00 mq per come desunto dalle

planimetrie catastali, bagno (di circa 2,50 mq per come desunto dalle planimetrie catastali) e un'area denominata in planimetria come "corte esterna" che risulta in realtà chiusa e che sconfina nella particella 738 del foglio di mappa 11 (altro immobile oggetto della procedura);

I locali risultano pavimentati con piastrelle di ceramica, con presenza di impianti idrico ed elettrico, due climatizzatori split e alcune pareti divisorie in pannelli amovibili trasparenti e si trovano in buono stato di manutenzione generale;

- 2) Immobile catastalmente individuato al foglio 11 particella 738 categoria catastale F1 area urbana consistenza 62 mq risulta essere cortile annesso all'immobile del punto precedente con un piccolo terrazzamento superiore (in prossimità con il confine con la linea ferrata delle ferrovie dello stato) al quale nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedervi perché l'unica scala di accesso risultava in precarie condizioni statiche e, conseguentemente, non consentiva l'uso in sicurezza.

Si allega documentazione fotografica degli immobili in oggetto.



Figura 4

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 134 sub 3

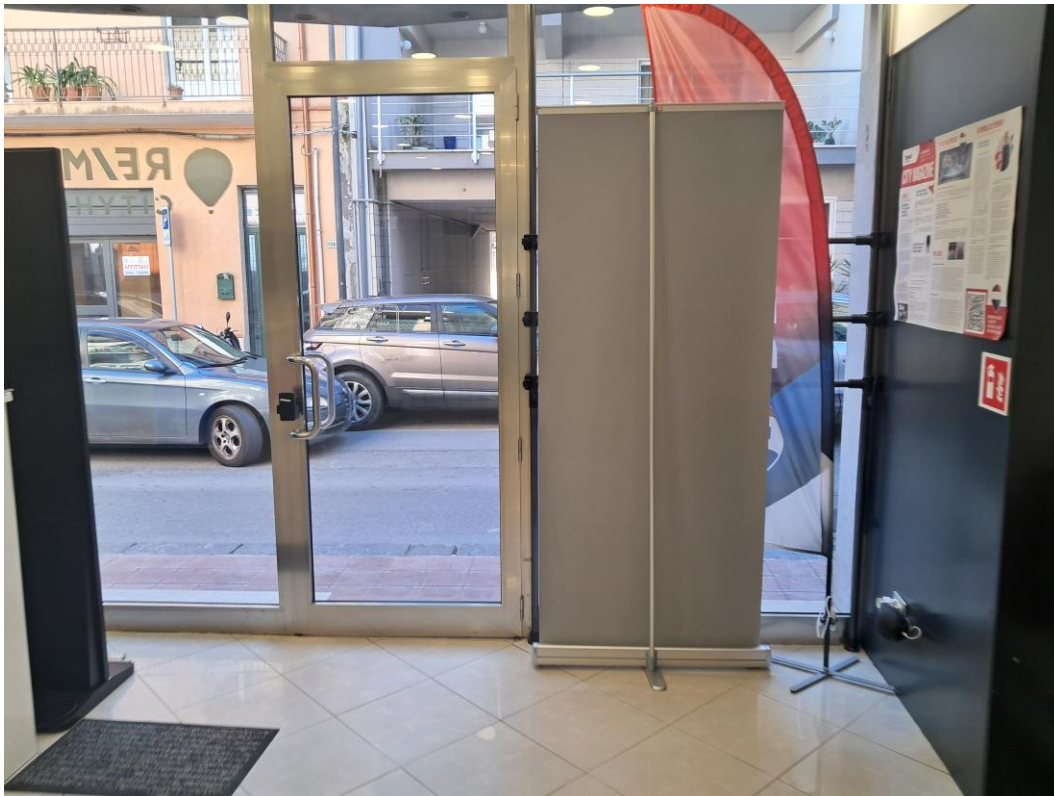


Figura 5

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 134 sub 3

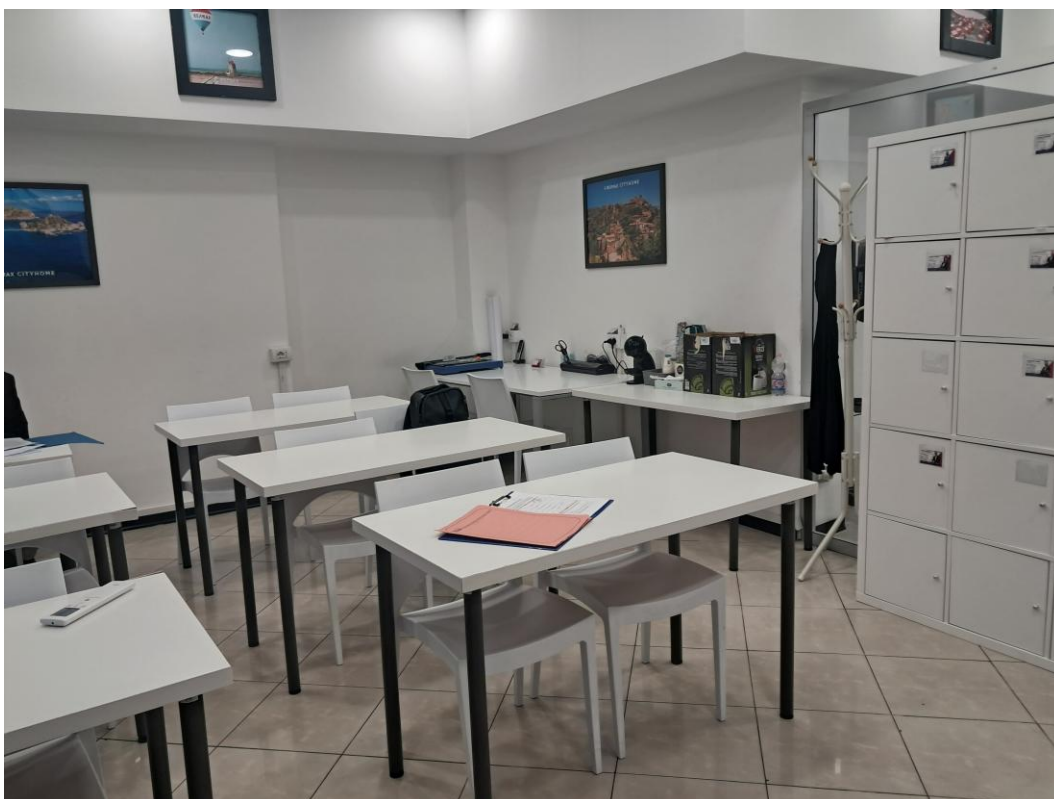


Figura 6

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 134 sub 3



Figura 7

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 134 sub 3



Figura 8

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 134 sub 3



Figura 9

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 134 sub 3



Figura 10

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 134 sub 3



Figura 11

Vista dell'ampliamento effettuato sul cortile foglio 11 particella 738



Figura 12

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 738



Figura 13

Immobile sito in Santa Teresa di Riva foglio 11 particella 738

3) QUESITO 3):

Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

RISPOSTA AL QUESITO:

Per come risultante dalla relazione notarile a firma del Notaio dott. Vincenzo Calderini, allegata agli atti di causa, e per come desunto dal contenuto dell'atto di compravendita per notar Sebastiano Micali di Mascali (CT) del 05/07/2006 repertorio n.

14977/5063, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il 06/07/2006 ai nn. 28784 registro generale e 15057 registro particolare (cfr. relativo allegato), gli immobili risultano di proprietà dei coniugi, in regime di separazione dei beni,

4) QUESITO 4):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

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

L'atto di acquisto della proprietà in oggetto da parte dei debitori eseguiti si trova allegato alla relazione, fornito dallo stesso Notaio dott. Sebastiano Micali.

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

5) QUESITO 5):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

E' stata ritirata copia della planimetria catastale dell'immobile foglio 11 particella 134 sub 3. La stessa è allegata alla presente relazione.

6) QUESITO 6):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

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

7) QUESITO 7):

Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso

presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

RISPOSTA AL QUESITO:

L'immobile, per come desunto nel corso del sopralluogo, è occupato dall'Agenzia Immobiliare Remax City Home con sede in Via Barriera del Bosco 16D di Sant'Agata Li Battiati CT in forza del contratto di locazione registrato il 12.12.2022 al n. 019534 serie 3T con scadenza contrattuale fissata per il giorno 30.10.2028 (cfr. contratto allegato).

8) QUESITO 8):

Provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

RISPOSTA AL QUESITO:

Da quanto ricavato dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Riva non esistono formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile pignorato che resteranno a carico dell'acquirente.

Si specifica, inoltre, che i signori debitori hanno comunicato che non vi è alcun condominio costituito e, conseguentemente, non vi sono oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

9) QUESITO 9):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

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

10) QUESITO 10):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Per come chiarito nei punti precedenti è stata verbalmente indicata l'assenza di condominio costituito e, quindi, non vi sono spese condominiali.

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

sede pur specificando che, per come indicato nel verbale di accesso, le utenze attive sono tutte a carico della società conduttrice.

11) QUESITO 11):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Da quanto ricavato dallo studio della documentazione fornita l'immobile, catastalmente individuato al foglio 11 particella 134 sub 3, risulta avere destinazione commerciale e per tale immobile non vi è l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

Si allega, invece, certificato di destinazione urbanistica relativamente all'immobile foglio 11 particella 738.

12) QUESITO 12):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Cfr. risposta al quesito precedente.

13) QUESITO 13):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Dallo studio della documentazione rinvenuta (planimetria catastale attuale e storica, documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Riva in seguito all'accesso atti) e dal confronto con lo stato di fatto si è verificata la non regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in oggetto.

Dalla studio della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune l'immobile risulta essere stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 25 del 24.04.1971 ma non vi è alcun successivo titolo edilizio o comunicazione presentata per l'unità in oggetto.

Risulta presente la dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Santa Teresa in data 2 settembre 1974 evidentemente non riferibile allo stato di fatto attuale.

La tipologia degli abusi realizzati – diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche strutturali, aperture differenti e aumento volumetrico con sconfinamento - sono soltanto in parte sanabili.

Infatti la chiusura di una apertura con affaccio sul cortile esterno e la diversa distribuzione interna sono sanabili – previa sanatoria strutturale per la modifica della posizione di un pilastro lato cortile interno - mediante presentazione di pratica edilizia SCIA, per il calcolo del costo delle relative spese può essere considerato valido quanto indicato dall'art. 36 bis del DPR 380/2001 che le quantifica in un importo non inferiore ad euro 516 come sanzione pecuniaria oltre euro 70,00 per la variazione della planimetria catastale da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate ed euro 2000,00 per le spese professionali ed altri oneri eventualmente richiesti dagli Enti preposti.

A questi devono essere aggiunti i costi per la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)* che, per le sole spese professionali, possono essere stimati in euro 1500,00 oltre quelli per la preventiva sanatoria strutturale per la quale dovranno necessariamente essere coinvolti anche le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

Gli oneri per la sanatoria strutturale possono soltanto essere stimati – i cui costi dovranno prevedere indagini strutturali e geologiche, calcoli strutturali, eventuali adeguamenti strutturali e presentazione pratiche – in euro 15000,00.

La realizzazione di una chiusura della corte esterna in parte sconfinando sulla particella 738 (anch'essa oggetto di procedura) rientra negli interventi non sanabili.

In allegato vengono riportate le planimetrie di progetto (rif. Licenza Edilizia n. 25 del 24.04.1971) e la planimetria catastale e viene qui di seguito (cfr. figura n. 14) uno schema grafico riportante in rosso l'area chiusa con conseguente sconfinamento.

** N.B. Nei costi indicati per la Segnalazione Certificata di Agibilità vengono inclusi i soli costi professionali. Non sono compresi gli oneri relativi agli allegati alla Segnalazione Certificata quali oneri comunali, eventuali oneri per la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 ed eventuali adeguamenti necessari per la loro certificazione, né oneri per eventuali certificazioni di tipo statico/strutturale, ecc.*

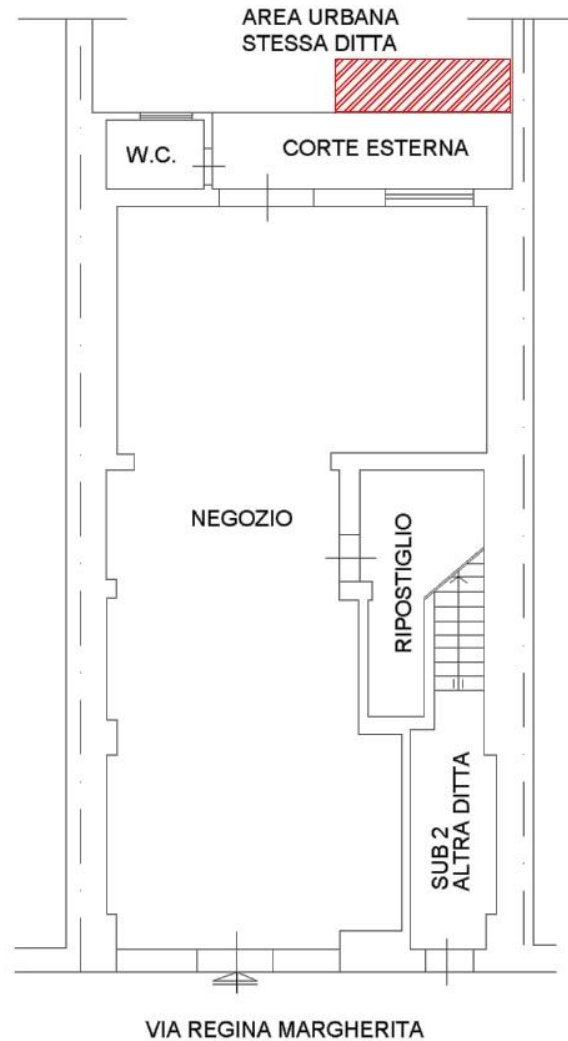


Figura 14

Schema grafico dalla planimetria catastale attuale con indicazione, in rosso, dell'area con aumento di volume e sconfinamento.

14) QUESITO 14):

in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA AL QUESITO:

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

Per i relativi costi si richiama quanto già specificato nella risposta al quesito precedente.

15) QUESITO 15):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

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

16) QUESITO 16):

verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013,

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

RISPOSTA AL QUESITO:

I debitori hanno fornito copia dell'attestato di prestazione energetica (allegato alla presente relazione) valido fino alla data del 24 maggio 2028.

17) QUESITO 17):

ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato *in parte qua* dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

RISPOSTA AL QUESITO:

Cfr. risposta al quesito precedente.

18) QUESITO 18):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Il fabbricato in oggetto - foglio 11 particella 134 sub 3 - risulta regolarmente censito catastalmente ed è presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) la relativa planimetria catastale (cfr. allegato) per la quale si indica, come specificato precedentemente, la non conformità con lo stato di fatto.

19) QUESITO 19):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Cfr. risposta al quesito precedente.

20) QUESITO 20):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

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

La superficie commerciale è pari alla somma delle seguenti quantità:

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

cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per l'immobile **foglio 11 particella 134 sub 3** la superficie commerciale è la seguente:

vani principali: 98 mq

corte: 2,30 mq (valore omogeneizzato per la superficie fino a 25 mq)

totale 100,30 mq

Per l'immobile **foglio 11 particella 738** la consistenza è la seguente:

consistenza: 62 mq

totale 62,00 mq

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

Per l'unità immobiliare, a destinazione commerciale, si è stabilito un prezzo al metro quadro pari ad euro 2000,00.

Per l'unità area urbana – cortile, si è stabilito un prezzo al metro quadro pari ad euro 200,00.

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

1) Immobile foglio 11 particella 134 sub 3

Valore di mercato = 100,30 mq x 2000,00 euro/mq = **200600,00 euro**

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

- riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad euro 20060,00;
- riduzione per costi di sanatoria (pratiche edilizie – strutturali – catastali – agibilità): euro 19086,00 (valore di stima);

- riduzione per costi demolizione delle parti abusivamente realizzate ed il successivo ripristino dello stato legittimo: euro 3000,00 (valore di stima);

Il valore commerciale, dell'immobile Comune di Santa Teresa di Riva (ME) foglio 11 particella 134 sub. 3, valutando gli adeguamenti e correzioni di cui sopra, è di **158454,00 euro**

2) Immobile foglio 11 particella 738

Valore di mercato = 62,00 mq x 200,00 euro/mq = **12400,00 euro**

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

- riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad euro 1240,00;

- riduzione del 5% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione pari ad euro 620,00.

Il valore commerciale, dell'immobile Comune di Santa Teresa di Riva (ME) foglio 11 particella 738, valutando gli adeguamenti e correzioni di cui sopra, è di **10540,00 euro**

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

1) Immobile foglio 11 particella 134 sub 3:	158454,00 euro
2) Immobile foglio 11 particella 738:	10540,00 euro
Totale:	<u>168994,00 euro</u>

21) QUESITO 21):

nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali

conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

RISPOSTA AL QUESITO:

Il pignoramento riguarda l'intera unità immobiliare e non risulta divisibile.

Si specifica che l'unità particella 738 risulta avere l'unico accesso diretto dall'immobile particella 134 sub 3.

22) QUESITO 22):

evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

RISPOSTA AL QUESITO:

Gli immobile in oggetto si trovano al piano terra del fabbricato sito lungo il Viale Regina Margherita del Comune di Santa Teresa di Riva (ME) al numero civico 129.

Gli immobili in oggetto hanno le seguenti caratteristiche:

- 1) Immobile catastalmente individuato al foglio 11 particella 134 sub. 3 categoria C1, classe 3, piano terra consistenza catastale 77 mq superficie catastale 98 mq rendita 2644,52 euro;

Indicazione vani: unico grande vano (di circa 74,00 mq per come desunto dalle planimetrie catastali), ripostiglio (di circa 6,00 mq per come desunto dalle planimetrie catastali), bagno (di circa 2,50 mq per come desunto dalle

planimetrie catastali) e un'area denominata in planimetria come "corte esterna" che risulta in realtà chiusa e che sconfinava nella particella 738 del foglio di mappa 11 (altro immobile oggetto della procedura);

Destinazione uso: commerciale;

Anno costruzione: 1974;

Stato di conservazione: ottimo;

Valore locativo immobile: 700,00 euro/mese.

- 2) Immobile catastalmente individuato al foglio 11 particella 738 categoria catastale F1 area urbana consistenza 62 mq risulta essere cortile annesso all'immobile del punto precedente con un piccolo terrazzamento superiore (in prossimità con il confine con la linea ferrata delle ferrovie dello stato).

Stato di conservazione: sufficiente:

Valore locativo immobile: (da considerarsi incluso in quanto indicato al punto precedente).

23) QUESITO 23):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Gli immobili in oggetto risultano vendibili esclusivamente in lotto unico specificando, a tal fine, che l'immobile foglio 11 particella 738 risulta accessibile soltanto dall'unità immobiliare foglio 11 particella 134 sub 3 e che, quindi, ne costituisce cortile esclusivo e non vendibile separatamente.

24) QUESITO 24):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

I codici fiscali dei debitori esegutati sono i seguenti: Signori Ballisto Giuseppe nato a Messina (ME) il 29/11/1964, CF BLLGPP64S29F158S e Miano Rosa Natala Gabriella nata a Santa Teresa di Riva (ME) il 04.01.1965, CF MNIRNT65A44I311A.

25) QUESITO 25):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

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

26) QUESITO 26):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

L'immobile risulta occupato dall'Agenzia Immobiliare Remax City Home con sede in Via Barriera del Bosco 16D di Sant'Agata Li Battiati CT in forza del contratto di locazione registrato il 12.12.2022 al n. 019534 serie 3T.

27) QUESITO 27):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

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

28) QUESITO 28):

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

RISPOSTA AL QUESITO:

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

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

31 marzo 2026

Allegati:

- 1) PEC richiesta Cancelleria Civile Tribunale Messina;
- 2) APE;
- 3) Certificati locali forniti dai debitori;
- 4) PEC richiesta documentazione anagrafica Comune Santa Teresa di Riva;
- 5) PEC richiesta documentazione tecnica Comune Santa Teresa di Riva;
- 6) PEC richiesta documentazione società locataria;
- 7) PEC risposta Comune di Santa Teresa;
- 8) PEC risposta Comune di Santa Teresa;
- 9) PEC inoltro versamenti per ritiro documentazione tecnica;
- 10) Planimetria Catastale;
- 11) Estratto di mappa catastale;
- 12) Certificato di destinazione urbanistica;
- 13) Certificati anagrafici;
- 14) Ispezioni ipotecarie;
- 15) Contratto di locazione;
- 16) Atto di proprietà;
- 17) Visure catastali;
- 18) Documentazione Tecnica;
- 19) PEC richiesta ulteriore documentazione tec. Comune Santa Teresa di Riva;
- 20) PEC risposta Comune di Santa Teresa 30.03.2026.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Roberto Manganaro