

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI CIVILI**

**Procedura Esecutiva N. 133/2019**

promossa da:

**UNIPOLREC S.P.A.**

contro

**[REDACTED]**

**N. Gen. Rep. 133/2019**

**Giudice Dr. Danilo Maffa**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Ruello*  
*Inscritto all'Albo della Provincia di Messina al N. 2621*  
*Inscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1662*  
*C.F.: RLLSVT74R04F158H - Part. IVA: 02635400837*

*con studio in via Vecchia Comunale n° 63 c/da Sperone c.a.p. 98158 Messina*  
*Telefono e Fax: 090394626*  
*Cellulare: 3471922658*

*email: salvatoreruello@virgilio.it*  
*pec: salvatore.ruello@ingpec.eu*



**Bene in Messina – via Giarre n° 39, posto al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio n° 119, part. 663, sub. 1**

**1. PREMESSA**

Con comunicazione mediante PEC ricevuta da parte del Tribunale di Messina in data 09 agosto 2019 da parte della Cancelleria di pertinenza (e successivo mio immediato ritiro del fascicolo presso la Cancelleria), il Giudice delle Esecuzioni Dott. Danilo Maffa, con provvedimento del 20/07/2019 riguardante la procedura esecutiva N. 133/2019 contro [REDACTED] incaricava (*all. 1*) il sottoscritto Ing. Salvatore Ruello, iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Messina con il numero 1662, nominato quale esperto estimatore dallo stesso Giudice, a redigere la relazione di stima e quant'altro meglio specificato nei quesiti dell'ordinanza di incarico, relativamente all'immobile sito in via Giarre n° 39, riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio di mappa n° 119 part. 663 sub. 1.

Accettato l'incarico il sottoscritto, dopo aver acquisito la relativa documentazione tecnica, ha comunicato alle parti in causa il giorno del sopralluogo di rito.

Non essendo stata ritirata la raccomandata ed essendo stati vani i tentativi di rintracciare la debitrice, ho fatto istanza al Magistrato di accesso con la forza pubblica. Tale istanza, esitata, ha fatto sì che il giorno del sopralluogo in data 11/12/2019, sia stato accompagnato dai militari della locale caserma dei carabinieri, come documentato nel verbale di sopralluogo (*all. 2*).

Alla presente relazione di perizia, che contiene l'esatta descrizione, i confini, i dati catastali, l'eventuale esistenza di uno stato locativo, diritto di abitazione o altri vincoli del compendio pignorato, sono allegati i seguenti documenti:

- "Ordinanza di incarico e verbale di giuramento" - *all. 1*
- "Verbale di sopralluogo" - *all. 2*
- "Estratto di mappa *all. 3*
- "Visura catastale" - *all. 4*
- "Planimetria catastale" - *all. 5*
- "Documentazione fotografica" - *all. 6*
- "Satellitare della zona con indicazione dell'immobile periziato" - *all. 7*
- "APE" - *all. 8*
- "Quotazione mercato immobiliare" - *all. 9*
- "Copia atto di provenienza" - *all. 10*
- "Visura ipotecaria" - *all. 11*
- "Trasmissione della consulenza alla parte creditrice" - *all. 12*

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Per l'espletamento del presente incarico e per l'acquisizione della documentazione occorrente per la redazione della consulenza, il C.T.U. ha svolto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Messina, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina e presso il Notaio che a suo tempo stipulò il rogito.

In data 11/12/2019 alle ore 15:00 il C.T.U. si recava presso il suddetto immobile dove, alla presenza di una delegata della debitrice che ci ha aperto la porta, delle forze dell'ordine e del curatore, svolgeva le operazioni peritali sul luogo, avendo modo di effettuare un rilievo grafico e fotografico dell'immobile oggetto di stima.

In tale occasione il sottoscritto ha appurato che l'accesso all'immobile avviene mediante un serramento in ferro che prospetta sulla via Giarre. All'immobile si può accedere solo tramite strada pedonale (*all. 6, foto n° 4 e 5*).

In atto l'appartamento è occupato dalla debitrice coi figli.

Durante il sopralluogo ho potuto riscontrare la corrispondenza tra la planimetria catastale (*all. 5*), e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di stima.

Nelle settimane precedenti e successive il sopralluogo lo scrivente ha reperito presso i pubblici uffici tutta la documentazione relativa all'immobile in ragione dei quesiti posti tra cui, il ritiro delle visure ipotecarie, il ritiro della copia dell'atto notarile e la redazione dell'Attestazione di prestazione energetica dell'appartamento.

Perito: Ing. Salvatore Ruello



**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un immobile sito a Messina, via Giarre n° 39, posto al piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 119 part. 663, sub.1

L'unità immobiliare che di fatto costituisce il cespite oggetto di stima, è censita al N.C.E.U. del Comune di Messina – catasto fabbricati - al foglio di mappa n. 119, numero di particella 663, subalterno 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 3.5 vani, rendita € 54,23 ed è intestata a:

1. [REDACTED]  
(piena proprietà);

Il cespite è composto da tre ambienti oltre accessori, per una superficie coperta, considerata al lordo della superficie coperta da muri e pilastri, di 38 m<sup>2</sup>. Considerando invece la superficie utile al netto della muratura, la stessa risulta pari a circa 26.50 m<sup>2</sup> (all. 4).

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA dell'immobile di cui fa parte il compendio pignorato e caratteristiche della zona**

Al fine di chiarire meglio i problemi di valutazione del cespite, si ritiene necessaria la descrizione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra di un piccolo fabbricato a due e.f.t. edificato in data antecedente il 01/09/1967.

Si tratta di una struttura portante in muratura ove per raggiungere il primo piano di proprietà altra ditta vi è una scala esterna. I solai sono in laterocemento e la copertura del primo piano è a terrazza piana e praticabile.

L'unità immobiliare periziata posta al piano terra è ubicata in zona semicentrale del comune di Messina, nello specifico, a causa della particolare orografica del terreno e delle vie di accesso, l'appartamento non ha una buona valenza commerciale pur essendo la zona ben servita da servizi pubblici (bus), commerciali (supermercati, farmacie, ospedali).

Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, steso dicasi per l'appartamento periziato come si evidenzia dalle foto allegate (all. 6).

Gli impianti idrici ed elettrico dell'appartamento sono in buone condizioni, per quanto riguarda la climatizzazione vi è solo un climatizzatore per la stagione estiva nel pranzo soggiorno.

L'appartamento non ha nessun posto auto di pertinenza ed i residenti del luogo riscontrano difficoltà nel parcheggiare l'auto anche durante il giorno.

*Caratteristiche zona:* traffico ridotto anche nelle ore di punta.

*Caratteristiche zone limitrofe:* edilizia residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e, in parte, anche di servizi di urbanizzazione secondaria.

*Principali collegamenti pubblici:* bus linea.

*Servizi offerti dalla zona:* tabacchi, bar, bottega, chiesa, farmacia, guardia medica.

**3.2 STATO DI POSSESSO**

In atto il compendio pignorato risulta **OCCUPATO** dalla debitrice.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Trascrizione contro, iscrizione contro.*

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*



Iscrizione contro del 04/11/2008 Registro Particolare 7591 Registro Generale 41711 Pubblico Ufficiale Claudio Ciappina Repertorio 35415/5451 del 04/11/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione contro del 04/11/2008 Registro Particolare 28014 Registro Generale 41710.

Pubblico ufficiale Notaio Claudio Ciappina atto tra vivi – compravendita Rep. 35414/5450

Trascrizione contro del 09/07/2019 Registro Particolare 13762 Registro Generale 18447

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Messina Repertorio numero 1553/2019 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (*all. 11*).

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia e catastale: non sono presenti difformità al progetto autorizzato sull'appartamento ne difformità catastali.*

4.3.2. *Oneri relativi al Completamento del fabbricato: Nessuno*

4.3.3. *Oneri relativi al Rinnovo della licenza ed abitabilità: Nessuno*

5. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Dalla visura per immobile effettuata dallo scrivente in data 27/09/2019 (*all. 4*) il cespite risulta intestato a:

1. [REDACTED] data a [REDACTED] il [REDACTED] (piena proprietà);

6. **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato che presenta in totale due elevazioni fuori terra, realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Ha una struttura portante in muratura di mattoni pieni con solai in laterocemento e copertura del primo piano a terrazza piana e praticabile.

All'immobile si accede da porta d'ingresso schermata da una grata di ferro e non ha pertinenze esclusive.

**E' così suddiviso:**

- un soggiorno di 9.70 mq;
- una camera da letto di 8.60 mq;
- una cucina di 5.80 mq;
- un bagno di 2.40 mq.

Sviluppa una superficie utile di 26.50 mq e comprensiva di murature di 38.00 mq, L'attuale distribuzione degli ambienti è conforme alla planimetria catastale (*all. 5*).

E' opportuno evidenziare che le misure di cucina e camera da letto sono inferiori a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e di conseguenza dal nostro Regolamento edilizio comunale.

Tali misure un tempo venivano ammesse in quanto il fabbricato è antecedente al 01/09/1967.

6.1 **CONSISTENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

L'appartamento in oggetto ha le seguenti misure:



Destinazione	Sup. Coperta [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Comm. [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]	Esposizioni	Condizioni interne	Condizioni esterne
abitazione	38	1	38	2.80	nord	mediocri	mediocri

La superficie coperta si intende calcolata comprensiva dei pilastri e dei muri perimetrali di pertinenza.

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura di mattoni pieni; condizioni: mediocri.
<i>Rampe, balconi (struttura):</i>	assenti.
<i>Interni:</i>	muri, soffitti e pavimenti: mediocri condizioni (rasante, intonaco, tinteggiatura e/o mattonelle);
<i>Portoncino di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: serramento ad un'anta; materiale: ferro; condizioni: buone .
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: vetro singolo; materiale: alluminio; protezione: serrande; condizioni: buone.

#### 6.2 CONFINI

L'unità immobiliare confina con:

- Con proprietà altra ditta a nord;
- Con proprietà altra ditta ad ovest ;
- Con terrapieno ad est;
- Con vicolo pedonale a sud.

#### 6.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, RIFINITURE ED IMPIANTI

L'unico ingresso è una porta con sistema di oscuramento e protezione costituito da una grata di ferro. I restanti infissi sono in alluminio in discreto stato.

Non è presente posto auto.

Per quanto concerne l'interno dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che tutti gli ambienti sono in condizioni mediocri e presentano evidenti macchie di umido.

L'immobile è munito di impianto idrico, fognario, elettrico ed una pompa di calore nel soggiorno che funge solo da climatizzatore estivo.

#### 6.4 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene in oggetto può definirsi di livello mediocre se rapportato alla destinazione d'uso. Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre e la datata tipologia costruttiva non è da considerarsi antisismica.

La luminosità e l'aerazione dei vani, per come è evincibile dalla planimetria allegata è adeguata alla destinazione d'uso.

Lo stato di conservazione e manutenzione del cespite è complessivamente mediocre.

#### 6.5 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile ricade in una zona semicentrale di Messina totalmente urbanizzata, servita da mezzi pubblici e limitrofa a tutti i servizi essenziali, servita da corse giornaliere di autobus di linea ed è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria (fognatura, pubblica illuminazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, ecc.), e di opere di urbanizzazione secondaria nelle immediate vicinanze (guardia medica, luogo di culto, bar, botteghe alimentari, tabacchino, ecc.). Nel dettaglio però la ricadenza dell'appartamento in una strada interna, accessibile solo a piedi e dopo aver percorso una rampa di scale, senza parcheggio di pertinenza e senza zona a parcheggio limitrofe fa sì che non sia un bene particolarmente appetibile.



**6.6 GRADO DI COMMERCIALIZITÀ**

Di norma la collocazione sul mercato immobiliare di compravendita di beni ubicati nella stessa zona dell'immobile in oggetto, di taglio medio-piccolo e di analoghe caratteristiche costruttive, avviene in tempi brevi. Per quanto descritto al paragrafo precedente la commerciabilità dell'immobile non è particolarmente appetibile.

Il grado di conservazione del bene è mediocre.

**7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****7.1. CRITERIO DI STIMA**

L'aspetto economico adottato nella stima in oggetto è quello del più probabile *valore di mercato* (commerciale), che rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie "allo stato attuale", cioè riferendosi all'anno in corso (2020).

Non restando comparabili attendibili per immobili simili (atti notarili di compravendita) e reputando i dati di vendita delle agenzie immobiliari molto aleatori e viziosi da tante variabili (una tra queste le richieste dei proprietari) preferisco assumere come dato comparatore la quotazione del mercato immobiliare inserita nel database dell'Agenzia del Territorio e datato al secondo semestre 2019 (*all. 9*).

Adottando come parametro tecnico il m<sup>2</sup> (metro quadro) di superficie coperta, si è valutato l'immobile assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella zona, ovvero in €/m<sup>2</sup> (per unità di superficie coperta) e riferito alla tipologia catastale dichiarata cioè abitazioni di tipo economico (A/4).

Alla luce del fatto che l'immobile dal punto di vista commerciale può definirsi comune, nel senso che non ha pregi particolari tali da fare indagini estremamente minuziose, non avendo pertinenze esclusive soprattutto non avendo un posto auto e tenuto conto della struttura portante non antisismica e del mediocre stato di conservazione reputo corretto assumere come valore di riferimento il minore tra quello proposto arrotondato per difetto e pari a **900,00 €/mq**

**7.2 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

In funzione di quanto sopra considerato, il valore dell'appartamento nelle attuali condizioni è pari a:

900,00 €/mq x 38.00 mq = € 34.200,00

Che posso arrotondare a € 34.000,00

**7.2.1 FONTI DI INFORMAZIONE**

Database dell'Agenzia del Territorio osservatorio del mercato immobiliare I° semestre 2017 (*All. 8*).

**7.3 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Valore intero	Valore diritto
appartamento	38	€ 34.000,00	€ 34.000,00

**7.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore per vetustà e stato di conservazione dell'immobile (già considerata in fase di calcolo del valore della superficie al mq):

**Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: sull'immobile non grava *diritto di abitazione*

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di completamento del fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto:

**Nessuno**



**7.5 PREZZO DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.000,00
che può approssimarsi a:	€ 34.000,00
<b>TOT. PREZZO IMMOBILE</b>	<b>€ 34.000,00</b>

**8. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.**

Il G.E. dispone che il sottoscritto C.T.U. :

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

- *La documentazione catastale prodotta (vedi all. n° 3, 4 e 5) è conforme allo stato di possesso.*

b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D P R 6 giugno 2001, n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) indicando – per le costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967 – la data di inizio delle costruzioni medesime, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. n° 47/1985; con riferimento alle costruzioni iniziate successivamente alla data testè indicata, **indichi** gli estremi della licenza edilizia o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza ovvero le realizzazioni effettuate in difformità alla stessa e, in tali casi, **specifichi** l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, **effetti** il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario, **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e le normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, **verifichi** – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 della L. 22/02/1985 n° 47 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- *Le ipoteche e trascrizioni citate vengono allegate al n° 11*
- *L'atto di provenienza ultraventennale è allegato al n° 10.*

c) proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (ovvero in caso di oggettiva impossibilità indicandone le ragioni ostantive) ed dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- *I dati catastali sono conformi*

d) verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Esecutore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti l'esperto dovrà assicurare la maggiore appetibilità dei beni sul mercato avendo cura di evitare – nei limiti del possibile – la costituzione di servitù di passaggio.



**- L'appartamento non è divisibile e va venduto come lotto unico**

e) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c.e dalla L. 03/06/1940 n° 1078

**- Il lotto periziato è interamente pignorato.**

f) rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come novellato dal D.L. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella L. 06 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c. con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi 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 **La relazione di stima conclusasi con la determinazione del valore del lotto pari ad € 34.000,00 è comprensiva della esatta descrizione del lotto, della documentazione fotografica (all. n° 6), delle planimetrie del lotto, (all. n° 5) del verbale di sopralluogo (all. n° 2).**

g) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 50, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

**L'immobile è antecedente al 01/09/1967 (all. 10)**

h) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12~del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] dai suoi figli.**

i) rediga il certificato energetico, come per legge.

**L'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è stato redatto dal sottoscritto. Dai calcoli effettuati risulta che l'immobile in oggetto è in classe F, con un consumo previsto pari a 259,6 kWh/m<sup>2</sup>\*anno (vedasi all. 8).**

Come da punto 3a) dell'ordinanza di incarico invio la presente relazione all'unica parte costituita assegnando termine di giorni 15 da oggi per eventuali note.

Messina 02/05/2020  
il C.T.U.  
**Ing. Salvatore Ruello**





In data 17/05/2020 parte creditrice non mi ha fatto pervenire note e/o osservazioni, pertanto confermo le conclusioni cui al paragrafo precedente e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami porgo cordiali saluti.

Messina 21/05/2020

il C.T.U.

**Ing. Salvatore Ruello**

---

Perito: Ing. Salvatore Ruello

