### TRIBUNALE DI MESSINA

## II SEZIONE CIVILE - Esecuzioni forzate

R.G. 111/2015

Esecuzione Immobiliare post legge 80

contro

Giudice Dr. Maffa Danilo

Elaborato peritale

Tecnico incaricato: Arch. Massimiliano Coppolino iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Messina al N.1333 iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Messina al N. 2036 C.F. CPPMSM72H15F1581 email: arch.coppolino@libero.it

pec: massimilano.coppolino@archiworldpec.it

AN Day CORDOLIND MASSIMILIAND Emason Day ARIBABET S P A

REPTINO MARIA Embero Da

### INDICE

INTRODUZIONE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ELABORATO PERITALE redatto con Heimdall Studio

**QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA E RISPOSTE** 

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELABORATI GRAFICI CTU

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

COMPETENZE TECNICHE CTU

### ALLEGATI:

1) Visura e planimetria catastale;

2) Stralcio (1: 2000) del P.R.G. Comune di Messina (zona in cui è ubicato l'immobile);

3) Verhale di

4) Atto di co

Ispezione ipotecaria;

6) Quotazioni OMI;

7) Certificato di Abitabilità del 22/12/1959;

- 8) Progetto depositato principale del muna osta; brensivo della documentazione richiesta per il rilascio del muna osta;
- Progetto depositato Dipart. Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina comprensivo della documentazione richiesta per il rilascio del nulla osta;
- Comunicazione avvio procedimento per l'accertamento e la riscossione delle sanzioni pecuniarie ex art. 167 del D.L.22/01/04 (Regione Siciliana - Soprintendenza BBCCAA di Messina);
- 11) Progetto per Dip. Foreste Regione Sicilia (in attesa di essere depositato);
- 12) Progetto per Dip. Genio Civile (in attesa di essere depositato).

DIS-REDTINO MARIA Emacon Dis- ARI IRADEC C.D. A. MC. CA & Carielli

### INTRODUZIONE

Con ordinanza del 28/09/2015, il Tribunale di Messina - Esecuzioni Forzate, nominava il sottoscritto Arch. Coppolino Massimiliano, con studio in Messina, via Maddalena nº 12, in qualità di C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 111/15 R.G. promossa da contro di disponendo che lo stesso consulente prestasse giuramento in cancelleria; fissando, altresì, la data di udienza per l'audizione delle parti al 1 luglio 2016, ore 9:30. Assolte le formalità di rito, in accettazione dell'incarico conferito, il sottoscritto CTU procedeva con il giuramento in data 20/10/2015.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Esperite le preliminari indagini tecniche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina (in data 01/12/2015 al Catasto Fabbricati, ed in data 07/12/2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari), al fine di potere disporre della documentazione utile per l'espletamento del mandato conferito di CTH nominato comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R (debitore esecut e via posta certificata (Avv. Ponz de Leon per il creditore procedente la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 27/01/2016, presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Messina, via Comunale, contrada Reginella 1;
- a causa dell'assenza del proprietario alla data del sopralluogo, seguiva la comunicazione per la seconda convocazione, fissata per il giorno 15/02/2016, anch'essa notificata a mezzo raccomandata A/R (debitore esecutato e via posta certificata (Avv. Ponz de Leon per il creditore procedente Banca Nova).
- In data 15/02/2016, alle ore 10:30, il sottoscritto CTU si recava sul luogo oggetto di
  esecuzione e, in presenza del debitore effettuava i rilievi metrici e
  fotografici necessari per la redazione della perizia di stima, compilando il relativo verbale di
  sopralluogo;
- Successivamente, con comunicazione del 24/03/2016, lo scrivente CTU, sulla scorta di quanto emerso in sede di indagini peritali, relazionava al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, le seguenti risultanze:
- 1) Dall'esame della visura catastale aggiornata dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, è emerso che lo stesso risulta intestato a en la l'attuale proprietario/debitore, Tale circostanza trova origine in un "refuso" di dati storici catastali, riferiti ai precedenti proprietari. Pertanto, si renderebbe necessario aggiornare i dati catastali, mediante correzione/allineamento degli stessi, presso Agenzia del

HADDER C.D. & NG. C.B. 2 Geriale: 70/1955/7867828/3020/drist2ndatises. Firmain Do. CODDOI NO MACCIMII IAMO Ermacan Do. 649 IRADER C.D. & NG. C.B. G. Seriale.

Territorio, Ufficio Catasto di Messina, in corrispondenza con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate.

2) L'immobile oggetto della procedura esecutiva, consiste in un fabbricato a due elevazioni fuori terra, configurato "di fatto" in una singola unità immobiliare (ed unico subalterno) su due piani, collegati da una scala inte

invece, <u>due appartamenti</u> identici, uno per piano, <u>distinti e non comunicanti</u>. Al piano primo, si rileva, altresì, la presenza di un balcone, <u>non presente</u> nel progetto originario.

Tali difformità, riscontrate dal progetto originario (autorizzato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/06/1959), vengono qui di seguito specificate:

- scala esterna posta sul prospetto Sud, di forma e dimensione differente dal progetto;
- realizzazione di un balcone posto sul prospetto Ovest;
- balcone realizzato sul prospetto Est, di misura ridotta, rispetto al progetto originario (mt 3,43 < mt 5,43);</li>
- realizzazione di scala interna in cemento armato, di collegamento tra i piani;
- foratura del solaio d'interprane;
- diversa distribuzione degli spazi merni,
- realizzazione di due finestre sul prospetto sud, una al p. terra ed una al p. primo;
- realizzazione di finestra, in corrispondenza dell'attuale vano scala interno al piano primo, sul prospetto Ovest;
- inesistenza di una finestra che, nel progetto originario, era prevista sul prospetto Nord;
- realizzazione del solato di copertura piano (terrazza), diversamente da quanto rappresentato e descritto (solato laterocementizio a falde inclinate), all'interno degli elaborati originali.

Tali palesi diversità, anche strumeali, rilevate sui luoghi, e riscontrate a seguito delle ricerche documentali effettuate presso gli archivi del Dipartimento Edilizia Privata (accesso atti del 08/03/2016), e del Genio Civile del Comune di Messina (accesso atti del 04/10/2016), non hanno, pertanto, consentito di attestare la regolarità tecnico-amministrativa dell'immobile in oggetto.

Con la sopra menzionata comunicazione del 24/03/2016, il sottoscritto CTU, elencava, altresì, i molteplici adempimenti principali, necessari per regolarizzare le sopradescritte difformità/abusi edilizi, preventivando l'ammontare delle spese, in € 10.000,00 circa:

- Redazione di progetto e calcoli strutturali, da depostare presso a colio Civile di Messina;
- Redazione di <u>progetto</u> da depositare presso la <u>Soprintendenza B.B.C.C.A.A.</u> di Messina per il rilascio del nulla osta di competenza;

ARIBADEL C D A NG CA 4 Caristiff

Da- REBTING MARIA Emacen Da

In data 16/03/2017 si è proceduto al deposito dell'istanza e dei relativi allegati, presso
 l'Ufficio del Genio Civile di Messina per il rilascio del Parere Tecnico Preventivo, per il quale,
 l'iter procedurale, risulta ancora in corso;

La trasmissione dell'istanza presso il Dipartimento Urbanistica (S.C.I.A. in sanatoria) è subordinata all'ottenimento dei nulla osta sopracitati, ad esclusione del nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico (di competenza del Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste) che, nel caso in specie, è subordinato al deposito della S.C.I.A. in sanatoria, presso il Dipartimento Urbanistica di Messina. Le due sopracitate istanze, ancora non depositabili in osservanza dell'iter procedurale previsto, sono state, dal sottoscritto CTU, comunque, predisposte e corredate degli allegati richiesti.

Acquisito, dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato inerente esclusivamente alle operazioni di stima, aventi ad oggetto l'immobile esecutato, da intendersi sanabile (in considerazione dell'iter procedurale già avviato), il sottoscritto CTU procede alla redazione dell'elaborato peritale, utilizzando il software predisposto dal Tribunale di Messina, ed alla risposta schematica e distinta ai singoli quesiti dell'ordinanza, aggiornata allo stato attuale di avanzamento della pratica di regolarizzazione tecnico-amministrativa.

ELABORATO PERITALE redatto con Heimdall Studio

Arch. Massimiliano Coppolino

- Redazione di progetto, da depositare presso il <u>Dipartimento Foreste Regione Sicilia</u>, per il rilascio del nulla osta vincolo idrogeologico;
- Redazione di progetto (art. 13 in sanatoria), da depositare presso il <u>Dipartimento Edilizia</u>
   Privata del Comune di Messina.

Si aggiunga, infine, a completamento dell'iter sopra descritto, l'obbligatoria presentazione dell'istanza (e relativi allegati) per il rilascio del <u>Certificato di Abitabilità</u> dell'immobile, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina;

- Preso atto, pertanto, di quanto sopra, il Giudice dell'Esecuzione, dott. U. Scavuzzo, con provvedimento del 30/03/2016, invitava il creditore procedente a prestare il consenso alla prosecuzione delle operazioni di stima, in relazione al nuovo ammontare delle spese preventivate;
- Con memoria autorizzativa del 17/05/2016, quindi, il legale di fiducia di Banca Nuova, avv. Ponz De Leon, manifestava l'accettazione del creditore procedente;
- Con il successivo provvedimento, depositato in data 25/05/2016, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Danilo Maffa, autorizzava, pertanto, la prosecuzione dell'incarico peritale;
- A seguito di nuova istanza del nominato CTU, in data 09/06/2016, avente ad oggetto la richiesta di proroga del termine di deposito della perizia, il Giudice dott. D.Maffa, con provvedimento depositato in data 22/06/2016, fissava la data di successiva udienza per il 20/06/2017;

L'iter procedurale amministrativo intrapreso dal sottoscritto CTU, inerente la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile esecutato, contraddistinto da molteplici adempimenti preliminari, incrociati con i vari dipartimenti di competenza, nonché i lunghi tempi di attesa per l'esitazione delle richieste da parte della P.A., non hanno consentito a tutt'oggi di assolvere totalmente l'incarico integrativo peritale affidato.

- In data 17/11/2016, il sottoscritto CTU ha proceduto alla correzione dei dati catastali dell'intestatario, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto Fabbricati di Messina;
- In data 15/03/2017 è stata inoltrata l'istanza presso la Soprintendenza per i Beni Culturali BB.CC.AA. di Messina, per il rilascio del nulla osta di competenza;
- In data 27/04/2017, la Soprintendenza per i Beni Culturali BB.CC.AA. di Messina ha dichiarato l'ammissibilità del nulla osta richiesto dallo scrivente C.T.U., comunicando, inoltre, al Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana – S.5.2 – Tutela del Paesaggio – Palermo, l'avvenuta trasmissione della perizia di stima della sanzione pecuniaria da irrogare;

# Day ODDEN IND MASSIMI IAND Franco Do. ARIBABED S.D.A. NG CA. Social DESTRABARBISONS ADIRADEP & D.A. NO. P.A. 9 Cariala

REPTINO MADIA Empoor

### Beni in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1 Lotto 001

1. IDENTIFICAZ<del>ION</del>E DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1.

Composto da costruzione che si configura come una casa unifamiliare sviluppata su due livelli, collegati da una scala interna in cemento armato. Il fabbricato è stato realizzato negli anni sessanta con struttura portante in cemento armato e solai d'interpiano e di copertura latero-cementizi

I tamponamenti esterni e le tramezzature sono in laterizi forati, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile del tipo ducotone; i serramenti esterni sono in alluminio. Sul prospetto Sud, insiste una scala esterna che collega, anch'essa, i due livelli del fabbricato. La scala, realizzata in c.a., si sviluppa su due rampe parallele e presenta i gradini con un rivestimento di mattonelle in monocottura per esterni. Il parapetto è realizzato parzialmente in muratura ordinaria, ed in parte con ringhiera in ferro.

Perimetralmente, è presente un'area esterna (perlopiù giardino terrazzato a livelli), che dalla visura catastale risulta essere classificata come ente urbano, cioè area di corte adiacente il fabbricato.

L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è così suddiviso: al piano terra sono stati realizzati due ampi vani (soggiorno e sala da pranzo), cucina e bagno (quest'ultimo in fase di ristrutturazione), per una superficie utile di circa mq 67,20, con altezza d'interpiano pari a mt. 3,00; il piano primo è composto da 4 vani (1 camera letto matrimoniale, 3 camere letto singole), bagno e disimpegno (per una superficie utile di circa mq 66,10, con altezza d'interpiano pari a mt. 2,95), più due balconi che insistono rispettivamente sul prospetto Ovest e sul prospetto Est. I balconi, realizzati in c.a., presentano una pavimentazione con mattonelle in monocottura per esterni ed un parapetto con ringhiera in ferro.

I due piani sono collegati, anche da una scala interna in c.a. che si sviluppa su tre rampe. I gradini di quest'ultima sono rivestiti con mattonelle in cotto, ed il parapetto è costituito da una ringhiera in ferro battuto.

Nell'area adiacente il fabbricato, insiste un piccolo deposito di circa 20 mq, acquistato, contestualmente all'immobile, dallo stesso proprietario, e catastato al fgl.86 con la part.265.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa ma 228

Identificato al catasto fabbricati: intestata glio 86 mappale 169 subalterno 1, categoria A/7, classe 8, superficie canastale 160 mq, composto da vani 10 vani, - rendita: € 485,47.

Coerenze: Sud - Est con strada comunale Colle San Rizzo (SP 50), Nord e Ovest con altre ditte.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica agricola (normale) a traffico locale

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato qualità di proprietario del bene

### 4. VINCOLI ED 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 casa coniugale: Nessuna
  - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
  - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

NO DE A GENELL THROUGH THROUGH THE GOLD AND THROUGH AND THROUGH AND THROUGH THE BEITABLE OF A MIGHT OF A DE MIGHT OF A CAN

REDTINO MARIA Emacen

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a <sup>c</sup>avore di BANCA NUOVA S.P.A., contro di Nota di Nota di Rota di Rota

importo ipoteca: 151.549,08

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di Banca Nuova S.P.A. con a firma di Tribunale Civile di Messina in data 14/04/2015 ai nn. 791 trascritto a Messina in data 11/05/2015 ai nn. 7855/10562

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate, in difformità al progetto originario (autorizzato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/06/1959), sono:

- · scala esterna posta sul prospetto Sud, di forma e dimensione diversa;
- realizzazione di balcone posto sul prospetto Ovest;
- balcone realizzato sul prospetto Est, di misura ridotta, rispetto al progetto originario (mt 3,43 < mt 5,43);</li>
- realizzazione scala interna in cemento armato, di collegamento tra i piani;
- · foratura del solaio d'interpiano;
- · diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di due finestre sul prospetto sud, una al p. terra ed una al p. primo;
- realizzazione di finestra, in corrispondenza dell'attuale vano scala interno al piano primo, sul prospetto Ovest;
- · inesistenza di una finestra, che, nel progetto originario, appariva sul prospetto Nord:
- realizzazione del solaio di copertura piano (terrazza), diversamente da quanto rappresentato e descritto (solaio latero cementizio a falde inclinate), all'interno degli elaborati originali.

regolarizzabili mediante:

- ■edazione di progetto e calcoli strutturali, da depositare presso il Genio Civile di Messina (oneri € 4.046,00);
- -Redazione di progetto da depositare presso la Soprintendenza B.B.C.C.A.A. di Messina per il rilascio del nulla osta di competenza (oneri € 1.355,69);
- Redazione di progetto, da depositare presso il Dipartimento Foreste Regione Sicilia, per il rilascio del nulla osta vincolo idrogeologico (oneri € 387,10);
- -Redazione di progetto (art. 13 in sanatoria), da depositare presso il <u>Dipartimento</u>
   Edilizia Privata del Comune di Messina (oneri € 2.039,65);
- -Presentazione dell'istanza (e relativi allegati) per il rilascio del <u>Certificato di Abitabilità</u> dell'immobile, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina:

rilascio nuovo Certificato Abitabilità: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Esistono irregolarità catastali. Intestazione non aggiornata e planimetria della terrazza di copertura (opera non conforme al progetto originario) non presente in atti. regolarizzabili mediante: Aggiornamento dati catastali e procedura Docfa

Dall'esame della visura catastale aggiornata dell'immo il esecutiva, è emerso che lo stesso risultava intestati all'attuale proprietario/debiti della catastali, Tale circostanza trovava origine in un refuso di dati storici catastali, riferiti ai precedenti proprietari. Pertanto, il sottoscritto CTU, in data 17/11/2016, ha proceduto ad aggiornare i dati catastali, mediante correzione/allineamento degli stessi, presso Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Messina, in corrispondenza con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate. Oneri € 50,00.

Inoltre, la planimetria della terrazza di copertura (opera non conforme al progetto originario), raggiungibile mediante scala a chiocciola esterna, non è presente in atti; la relativa catastazione potrà effettuarsi mediante procedura DOCFA, successivamente al completamento dell'iter procedurale di sanatoria in corso. Oneri € 150,00.

procedura DOCFA: € 150,00 Oneri totali: € 150,00

### 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:

prietario dal 08/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Parisi Gaetano in data 08/11/2007 ai nn. 15113/6203 trascritto a Messina in data 10/11/2007 ai nn. 25507/44081

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 parere favorevole Commissione edilizia rilasciata în data 04/06/1959 La costruzione è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

P.E. n. 2 abitabilità l'gibilità è stata rilasciata in data 21/12/1959 E' presente solo l'abitabilità per il piano terra.

### Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/I di villa singola sito in Messina (Messina) via Comunale contrada Reginella 1.

Composto da costruzione che si configura come una casa unifamiliare sviluppata su due livelli, collegati da una scala interna in cemento armato. Il fabbricato è stato realizzato negli anni sessanta con struttura portante in cemento armato e solai d'interpiano e di copertura latero-cementizi.

I tamponamenti esterni e le tramezzature sono in laterizi forati, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile del tipo ducotone; i serramenti esterni sono in alluminio.

Sul prospetto Sud, insiste una scala esterna che collega, anch'essa, i due livelli del fabbricato. La scala, realizzata in c.a., si sviluppa su due rampe parallele e presenta i gradini con un rivestimento di mattonelle in monocottura per esterni. Il parapetto è realizzato parzialmente in muratura ordinaria, ed in parte con ringhiera in ferro.

Perimetralmente, è presente un'area esterna (perlopiù giardino terrazzato a livelli), che dalla visura catastale risulta essere classificata come ente urbano, cioè area di corte adiacente il fabbricato.

L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è così suddiviso: al piano terra sono stati realizzati due ampi vani (soggiorno e sala da pranzo), cucina e bagno (quest'ultimo in fase di ristrutturazione), per una superficie utile di circa mq 67,20, con altezza d'interpiano pari a mt. 3,00; il piano primo è composto da 4 vani (1 camera letto matrimoniale, 3 camere letto singole), bagno e disimpegno (per una superficie utile di circa mq 66,10, con altezza d'interpiano pari a mt. 2,95), più due balconi che insistono rispettivamente sul prospetto Ovest e sul prospetto Est. I balconi, realizzati in c.a., presentano una pavimentazione con mattorelle in monocottura per esterni ed un parapetto con ringhiera in ferro.

I due piani sono collegati, anche da una scala interna in c.a. che si sviluppa su tre rampe. I gradini di quest'ultima sono rivestiti con mattonelle in cotto, ed il parapetto è costituito da una ringhiera in ferro battuto.

Nell'area adiacente il fabbricato, insiste un piccolo deposito di circa 20 mq, acquistato, contestualmente all'immobile, dallo stesso proprietario, e catastato al fgl.86 con la part.265.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mg 228

Identificato al catasto fabbricati: intestata a 86 mappale 169 subalterno 1, categoria A/7, classe 8, superficie catastale 160 mq, composto da vani 10 vani, - rendita: € 485,47. Coerenze: Sud - Est con strada comunale Colle San Rizzo (SP 50), Nord e Ovest con altre ditte. L'edificio è stato costruito nel 1959.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera presa d'atto ex art.4 DDR 686/2002 l'immobile è identificato nella zona I3

Norme tecniche ed indici: art. 64 Zone I3 - Boschi

Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dellart.15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello Studio Agricolo-forestale del territorio comunale di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

### Art. 64 bis Fasce di rispetto delle faglie

Gli interventi edificatori nelle aree su cui ricadano le fasce di rispetto delle faglie dovranno essere preceduti da studi geologici, geognostici e geotecnici volti a definire la puntuale ubicazione delle faglie, natura e cinematica delle stesse, l'estensione dell'area/aree entro cui risultano ipotizzabili eventuali anomalie locali della risposta di sito a sisma intenso, i caratteri di inedificabilità o le condizioni di edificabilità e le soluzioni tecniche e/o le verifiche progettuali eventualmente da adottarsi. I dettami del presente articolo si applicano anche alle aree A, B, C e D.

Art. 64 ter Disposizioni in esecuzione delle norme di cui alla L.R. nº 16 del 06/04/96, come sostituita, modificata e integrata dalla L.R. 13/99 e dalla L.R. 6/2001. L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia.

E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq, previa acquisizione preliminare dei pareri necessari per legge (Soprintendenza BB.CC.AA. e Ispettorato Ripartimentale delle Foreste). Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole.

Nelle zone di rispetto dei boschi possono comunque essere consentiti la ricostruzione e l'adeguamento, anche in ampliamento, di edifici e strutture di particolare interesse pubblico, di valenza interregionale, impegnate nel campo della Ricerca Scientifica e della Sanità (con esclusione delle strutture private, anche se di uso pubblico), nel rispetto delle specifiche norme di settore. Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalent
villa unifamiliare su 2 piani	Sup. realc lorda	160,13	1,00	160,13
palconi	Sup. reale lorda	10,57	0,30	3,17
area a giardino	Sup. reale lorda	526,58	0,10	52,66
terrazza di copertura praticabile	Sup. reale lorda	83,17	0,15	12,48
	Sup reale lords	780.45		228,43

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera.

Travi:

Strutture verticali:

materiale: c.a.. materiale: c.a..

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a..

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione:

tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Manto di copertura:

materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di

cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: scarse.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni:

scarse.

Rivestimento.

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni:

scarse

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato,

condizioni: scarse.

Scale:

posizione: interna, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni:

scarse.

Impianti:

Gas:

tipologia: bombola, alimentazione: GPL.

Elettrico: tipol

tipologia: sottotraccia, condizioni: da normalizzare, conformità: non a

norma.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Termico:

tipologia: assente.

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare (metodo sintetico comparativo).

Sono state confrontate le informazioni desunte dalle seguenti fonti: Agenzia del Territorio (banca dati OMI), agenzie immobiliari del loco e siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di consulenza.

Si è fatto riferimento al DPR 138/98 per calcolare la consistenza dell'immobile, alle quotazioni OMI e successivamente alle quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca Dati OMI.

### 8.3. Valutazione corpi

### A. villa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
villa unifamiliare su 2 piani	160,13	€ 900,00	€ 144.117,00
balconi	3,17	€ 900,00	€ 2.853,90
area a giardino	52,66	€ 900,00	€ 47.392,20
terrazza di copertura praticabile	12,48	€ 900,00	€ 11.227,95
	228.43		€ 205,591,06

- Valore corpo:	€ 205.591,06
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 205.591,06
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 205.591,06

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	228	€ 205.591,06	€ 205.591,06

### 8.4. Adeguamenti 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 € 30.838,66 anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.650,00 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è comodamente divisibile

Nessuna

DS. BERTHIN MABIA Emacen Ds. ADIRABEN E D A NR. CA & Conside TROOFINES AND CASSAGA CONTROL FIRMS OF CODDIL IN MASSAULLIAND Emacen Ds. ADIRABEN ED A NR. CA Serials.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 174.752,40

€ 172.102,40

Relazione lotto 001 creata in data 22/05/2017 Codice documento: E080-15-000111-001

> il perito Arch. Massimiliano Coppolino

POPPOLINE MACCINE ISMI ICADOP

No BERTINO MARK Emseen No. ADIRABEP S D & NO CA 9 Sariel

### QUESITI formulati in ordinanza e RISPOSTE

### Quesito 2a

Verifichi 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...;

### risposta quesito 2a

La documentazione di cui agli atti risulta incompleta. Il sottoscritto CTU ha acquisito la documentazione richiesta (si vedano documenti allegati).

### Quesito 2b

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ......; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie ....; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

### risposta quesito 2b

Il sottoscritto CTU ha acquisito la documentazione richiesta (si vedano documenti allegati).

### Quesito 2c

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

### risposta quesito 2c

Dall'esame della visura catastale aggiornata dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, è emerso che lo stesso risultava intestato e non all'attuale proprietario/debitore, l'ale circostanza trovava origine in un "refuso" di dati storici catastali, riferiti ai precedenti proprietari. Pertanto, il sottoscritto CTU, in data 17/11/2016, ha proceduto ad aggiornare i dati catastali, mediante correzione/allineamento degli stessi, presso Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Messina, in corrispondenza con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate.

Inoltre, la planimetria della terrazza di copertura (opera non conforme al progetto originario), raggiungibile mediante scala a chiocciola esterna, non è presente in atti; la relativa catastazione potrà effettuarsi mediante procedura DOCFA, successivamente al completamento dell'iter procedurale di sanatoria in corso.

### Quesito 2d

Verifichi se è possibile o opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione, procedendo ....;

### risposta quesito 2d

E' possibile vendere il bene pignorato in più lotti. Tuttavia, nella prospettiva di ripristinare quanto previsto nel progetto originale dell'immobile in questione (composto da due unità immobiliari distinte), il sottoscritto C.T.U. ritiene che tale *modus procedendi* non sia opportuno; difatti, pur comportando la possibilità di frazionamento del bene (e dunque la vendita separata in due lotti),

No REDTIND MABIA Emecon No ABIRADED C D & NG CA & Savister

l'iter procedurale-amministrativo da percorrere, richiederebbe, in aggiunta agli adempimenti descritti nella presente Consulenza Tecnica, anche la gravosa ed antieconomica realizzazione delle opere murarie necessarie a dividere "materialmente" l'immobile in due unità autonome e funzionali (demolizione della scala in cemento armato, ricostituzione del solaio latero-cementizio, murature, realizzazione degli impianti elettrici e idrici ecc....).

### Quesito 2e

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....;

### risposta quesito 2e

L'immobile pignorato è in piena proprietà per la quota 1/1 del Signatura del merito alla divisibilità del bene si riporta alla risposta al quesito 2d.

### Ouesito 2f

Rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni... Alla redazione dovranno essere allegati: documentazione fotografica, planimetria, visura, abitabilità, verbale accesso, ecc....; l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile pignorato e triplice copia con descrizione del bene;

### risposta quesito 2f

Per la relazione di stima, si rimanda all'elaborato peritale redatto con il software predisposto dal Tribunale. Gli elaborati richiesti sono qui di seguito allegati al presente documento. L'immobile risulta classificato in classe energetica G. Si allega l'attestato di prestazione energetica (APE) redatto e firmato dal sottoscritto CTU.

Ritenendo di aver diligentemente assolto l'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente Relazione di Consulenza tecnica, conferma la propria disponibilità al completamento dell'iter amministrativo già avviato per la regolarizzazione dell'immobile esecutato, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione alla presente.

Messina lì 22 maggio 2017.

Il C.T.U.

Arch. Massimiliano Coppolino

Tribunale di Messina

Esecuzione Immobiliare RG 111/2015

Arch. Massimiliano Coppolino

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1 P.ES. RG 111/2105 Cancello d'ingresso alla villa





FOTO 2 Prospetto Sud



Arch. Massimiliano Coppolino

FOTO 3 Scala esterna lato Sud



FOTO 4 Prospetto Sud Est



Eirmein Da. COPPOI INO MASSIMII IANO Emacen Da. 451 194DEC S D & NO PA 3 Sariate

FOTO 5
Prospetto Est piano terra

Arch, Massimiliano Coppolino



FOTO 6 Prospetto Est piano primo



FOTO 7

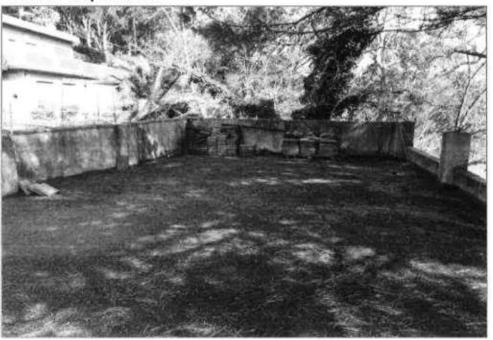
Arch. Massimiliano Coppolino

Prospetto Ovest

piano terra



FOTO 8 Piano copertura



Arch. Massimiliano Coppolino

FOTO 9 lato Est confine con la SP50



FOTO 10 lato Est confine con la SP50



Element No. REDTINO MADE

Arch. Massimiliano Coppolino

FOTO 11 soggiorno piano terra



FOTO 12 Cucina piano terra



TRIPSENTARGARASORMITET SENTANDAS - Elemen Da. CODDOLINO MASSCIMILIANO Emaceo Da. ARIBADEC S D & NG CA 9 Serial SENTANDERPOR

P.ES. RG 111/2105

Arch. Massimiliano Coppolino

FOTO 13 bagno piano terra



FOTO 14 Scala interna

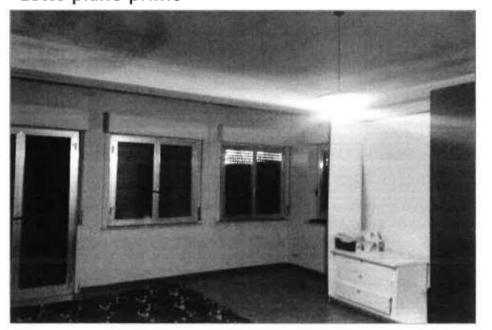


Arch, Massimiliano Coppolino

FOTO 15 bagno piano primo



FOTO 16 Letto piano primo



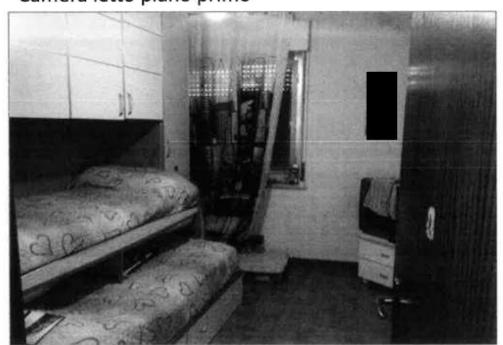
TOPOSENTASSARAGORMITETAMAMMAGO. Firmon Do. MODDO! NO MACCIMI IANO Emocen Do. 601 IDADEO CD & NO DA G Cariold- PERISONARIAGORDSOME

FOTO 17 P.ES. RG 111/2105 Camera letto piano primo





FOTO 18 Camera letto piano primo



Arch, Massimiliano Coppolino

FOTO 19 Deposito particella 265

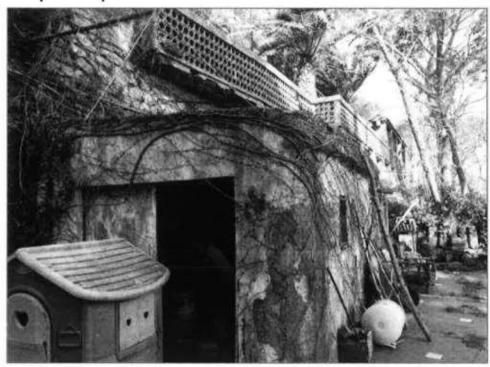
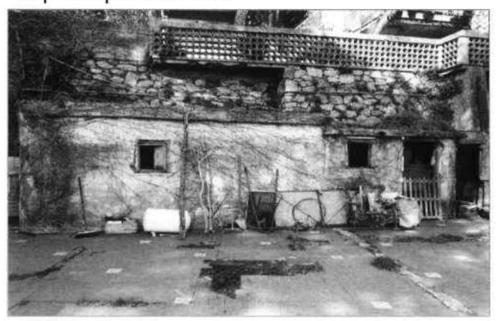


FOTO 20 Deposito particella 265



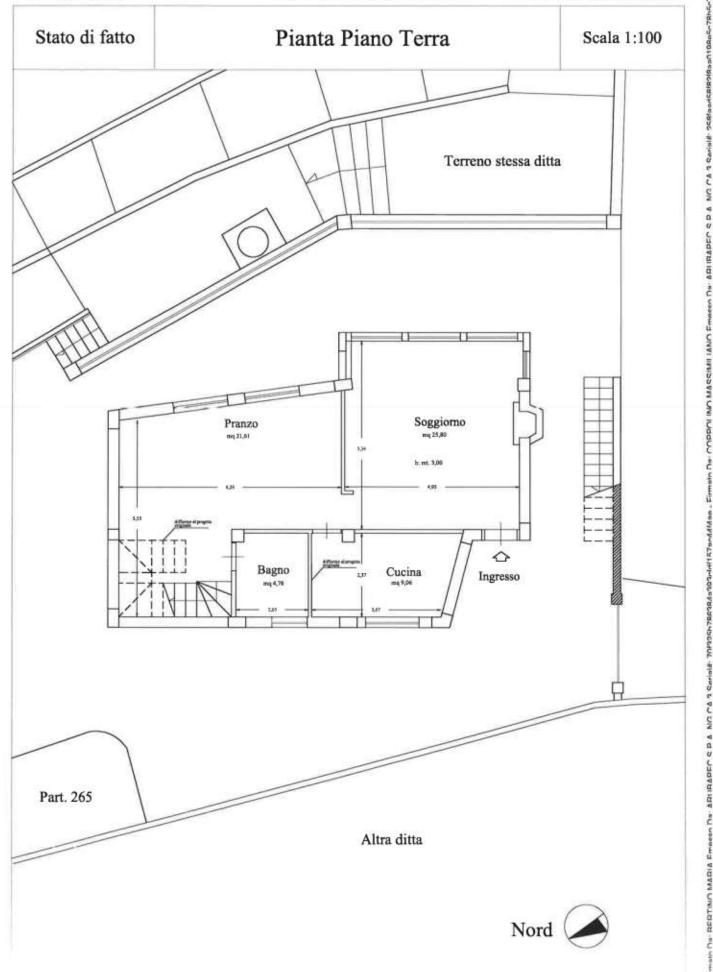
Tribunale di Messina

Esecuzione Immobiliare RG 111/2015

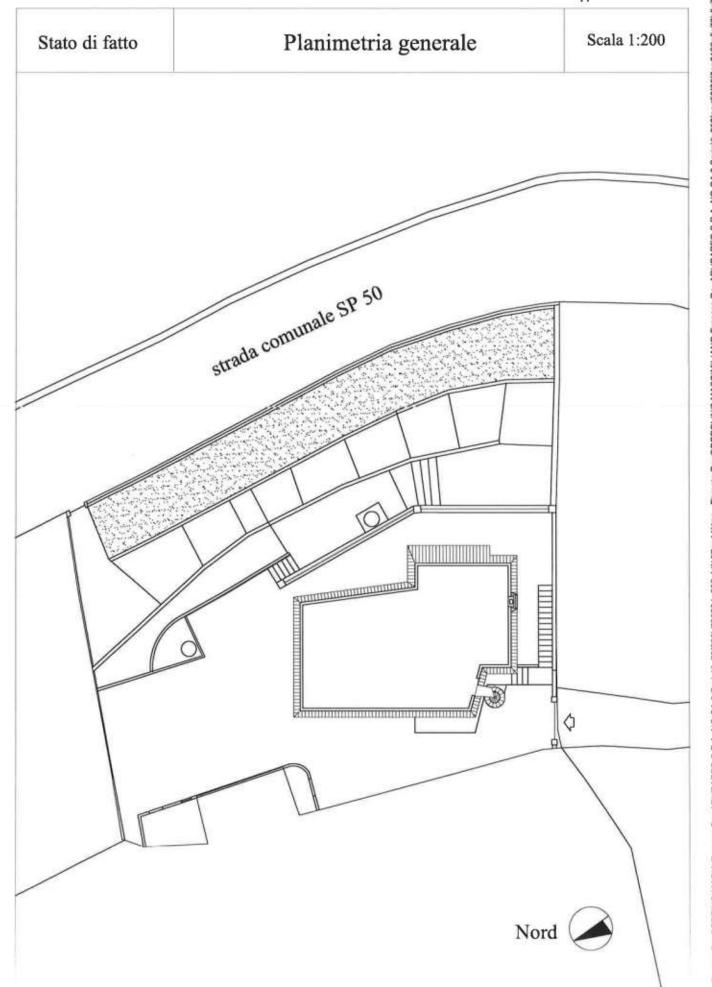
Arch. Massimiliano Coppolino

# **ELABORATI GRAFICI CTU**

Arch. Massimiliano Coppolino

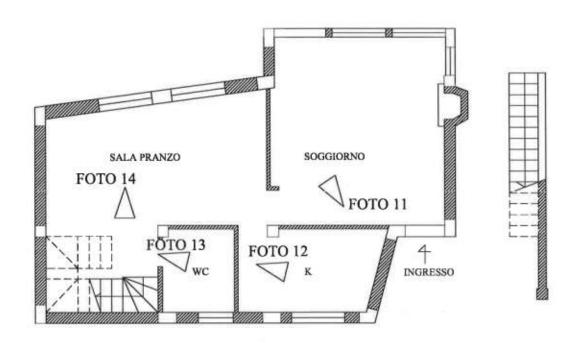


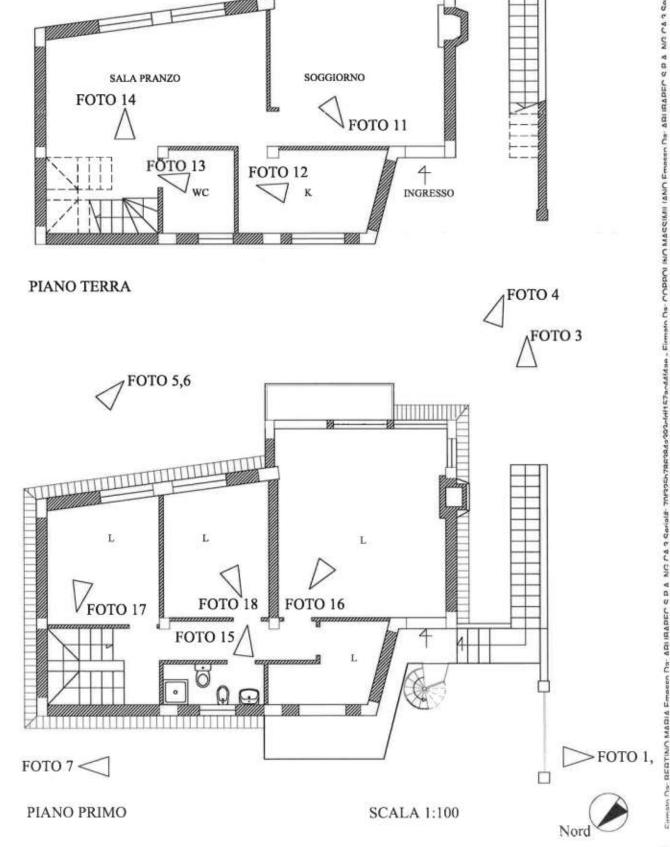
IN DEPTINO MARIA Emero De ARIBAPEC C P. A. NE CA 3 Serial 707055778878459894611177354441600 , Elimen De PERTINO MASSIMI IANO Emeren De ARIBAPEC C D. A. NE CA 3 Serial 95888445818018



Arch. Massimiliano Coppolino

# PLANIMETRIE CON PUNTI DI SCATTO





Tribunale di Messina

Esecuzione Immobiliare RG 111/2015

Arch. Massimiliano Coppolino

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)



CODICE IDENTIFICATIVO ID: 438764

VALIDO FIND AG

04/05/2027



NO CA 2 Cariali

ABIIBAPEP

IN De: COBBO! NO MASSIMII IANO Emacen De-

### DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobliari

Numero di unità immobiliari

di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione Importante

Riqualificazione energetica

Altro: Proc.giud.esec.immob.

### Dati identificativi



Regione:

E.1

Sicilia

Comune:

Messina

T-1

Indirizzo:

contrada Reginella 1

Piano:

Interno:

Coordinate GIS:

38.229544, 15.518548

Zona climatica:

B 1960

Anno di costruzione:

Superficie utile riscaldata (m2):

135

Superficie utile raffrescata (m2):

Volume lordo riscaldato (m3):

636

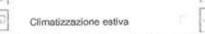
Volume lordo raffrescato (m3):

Comune catastale				Messina		Sezione	Urb.	Foglio	86	Particella	169
Subalterni	da	1	а	da	a		da	8	da	a	
Altri subalterni											

### Servizi energetici presenti



Climatizzazione invernale





Ventilazione meccanica

Illuminazione

Prod. Acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione	energetica	del
fabbricato		
	70	

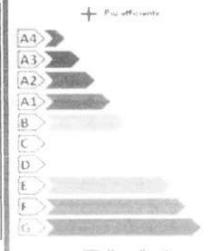


INVERNO

**ESTATE** 



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE **ENERGETICA** 

140,6

ltWh/m anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente

classificazione:

Se nuovi:

30.9

Se esistenti:

140,6

Pag. 1

NICE CA S Carial# TOPOSENTBROGAGOGO-MITET and diffus ABURADECCDA REBTING MARIA Empeed Day



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVE D: 438764

VALIDO FINO A1 04/05/2027



# PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima del consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali e emissioni	
Energia elettrica da rete	2154 kWh	Indice della prestazione	
Gas naturale	1485 Sm <sup>3</sup>	energetica non rinnovabile	
GPL.	Sm <sup>3</sup>	EPgl,nren kWh/m² anno	
Carbone	kg	140,6	
Gasolio e Olio combustibile	kg		
Biomasse solide	kg	Indice della prestazione	
Biomasse liquide	kg	energetica rinnovabile	
Biomasse gassose	kg	EPgl,ren kWh/m² anno	
Solare fotovoltaico	kWh	7,5	
Solare termico	kWh		
Eolico	Emissioni di CU <sub>2</sub>		
Teleriscaldamento	kWh	kg/m² anno	
Teleraffrescamento		14,0	
Altro (specificare)			

### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>almon</sub> kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>		NO	3,8	G - EPgl,nren = 116,3	G
R <sub>EN2</sub>		NO	3,4	G - EPgi,nren = 142,5	G
R <sub>ENS</sub>					1182
R <sub>EN4</sub>					118,2 kWh/m² anno
R <sub>ENS</sub>					kWh/m² anno
RENA					

MANAGO Emacen Dat & HIRADEP C D & NO PA 9 Cariol#17/1905/h786984s909-FH