

OGGETTO: Tribunale di Messina - Procedimento n.° 129/2022 R.G.E. Es;

G. I.- dott. Daniele Carlo Madia

Ricorrente creditore: Unicredit S.p.A. Milano Piazza - rappresentato dallo studio legale
[REDACTED]

Debitore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Relazione Peritale

(quesiti formulati dal Giudice):

2) dispone che l'esperto stimatore: 2a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, 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 procedente quelli mancanti o inidonei; 2b) 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); 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; 2d) 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 dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 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 (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. 3 giugno 1940, n.1078; 2f) 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 legge 6 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. Alla relazione dovranno essere allegati: a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); b) relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; c) su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; d) l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge; 3) Dispone, inoltre, che l'esperto: 3a) a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., invii, a mezzo di posta elettronica certificata alle parti costituite nel processo ed al custode eventualmente nominato (o mediante posta ordinaria al debitore, se non costituito), copia della propria relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza, per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta; 3b) depositi la propria relazione, non appena scaduto il termine sub 3a) e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza (anche con le eventuali osservazioni delle parti); 4) autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura necessari per lo svolgimento dell'incarico e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice). 5) dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico; 6) ordina al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. 7) assegna all'esperto un acconto di € 500,00, oltre oneri, che pone provvisoriamente a carico, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c., del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; 8) dispone, infine, che: a) il corso delle attività dell'esperto non potrà essere sospeso se non con provvedimento del Giudice dell'esecuzione; b) Il consulente deve riferire immediatamente al Giudice dell'esecuzione ed alle parti interessate di ogni richiesta di sospensione che gli venga avanzata; c) La data ed il luogo di inizio delle attività peritali dovranno essere comunicati al debitore, al creditore procedente, agli eventuali comproprietari e all'ausiliario del Giudice (se nominato) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno **dispone** la prosecuzione delle operazioni di stima del compendio pignorato – già sospese con decreto reso *inaudita altera parte* in data 2 agosto 2018 e confermato il successivo 26 febbraio 2019 – a cura del già nominato esperto arch. Massimo La Spada, invitando quest'ultimo ad effettuare le operazioni peritali, con riferimento all'immobile sito in Roccalumera, via Umberto I, piano 2°, interno 12, scala A, allibrato in C.F. al foglio 12, part. 10, sub. 64, successivamente al 30 ottobre 2020;

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Danilo Maffa

Descrizione dei luoghi e relativi accertamenti in contraddittorio con le parti;

Il sottoscritto, architetto Massimo La Spada, iscritto all'Ordine degli architetti di Messina con il n° 747, in data 21/02/2023 (nomina) riceve l'incarico di consulenza tecnica nel procedimento n° 129/2022 di cui sopra in oggetto.

In data 10/07/2023 alle ore 15,00 previa comunicazione alle parti tramite posta raccomandata n°20066382776-1, il sottoscritto architetto dava inizio alle operazioni peritali, sui luoghi oggetto del proc. Comune di Messina - Villaggio Lardereria Superiore, immobile sito in Via Adolfo Vetrano n° 3, NCEU, Foglio 158, part. 343 p.t. 1 e 2.

Alle operazioni di sopralluogo come da allegato *verbale di sopralluogo (alleg. n°1)* era presente il [REDACTED] nipote del [REDACTED] in qualità di residente.

Il sottoscritto architetto, dopo aver preso visione dei luoghi, effettuando misurazioni dettagliate in separati fogli e fotografie e verificando la documentazione catastale (alleg. n°2.). Successivamente nel tardo pomeriggio il sottoscritto C.T.U. chiudeva le operazioni peritali.

L'immobile analizzato in Via Adolfo Vetrano risulta un vecchio fabbricato risalente intorno agli anni trenta del 1.900, le condizioni generali sono mediocri e richiedono un intervento di *manutenzione straordinaria nel 1 e 2 piano* (alleg. fot. n°3). Esso è costituito da una cucina/pranzo e un bagno al *piano terra* e, un *primo piano* da due camere, ed un *secondo piano* con una camera e un bagno ed un piccolo terrazzo. La superficie catastale totale è di mq 107 escluso le aree scoperte di 101 mq L'immobile è iscritto al N.C.E.U. di Messina al Fogl. 158, Particella 343. Catg. A/6, Classe 4, Consistenza 4,0 vani.

Il sottoscritto architetto Massimo La Spada dall'analisi dei luoghi e dal rilievo effettuato (alleg. n°4) può affermare, che il fabbricato ubicato in Via Adolfo Vetrano - (ME), è composto da 3 piani fuori terra e risulta di proprietà del Signor [REDACTED] con diritto di proprietà per 10/20 e della Signora [REDACTED] con diritto di proprietà per 10/20.

Dall'analisi degli ambienti si evince che le finiture interne degli ambienti al piano terra e primo risultano in mediocri condizioni, gli infissi richiedono una manutenzione straordinaria e nei soffitti ci sono tracce evidenti di umidità e forti ammaloramenti degli intonaci nelle pareti e soffitti, il secondo piano risulta non finito e con una funzione di magazzino/sottotetto. Il prospetto esterno del fabbricato risulta in discrete condizioni. Il fabbricato è dotato di un impianto elettrico datato, ed un impianto idraulico allacciato alla rete fognaria Comunale (assenza di attestazioni e certificazioni). Dal punto di vista strutturale il fabbricato costituito in muratura/cls non presenta particolari criticità.

Si specifica, inoltre, la lieve difformità catastale dovuta alla presenza dei bagni al piano terra e primo piano e, considerando che si tratta di opere interne, tutto ciò può essere risolto con una cila (comunicazione di inizio lavori asseverata).

Si può, pertanto, considerare che la spesa per le competenze tecniche di un tecnico abilitato per l'ottenimento dell'aggiornamento dei requisiti urbanistici e catastali, comprensivi di tasse Comunali si aggira intorno a euro 3.000.

Calcolo del valore dell'Immobile

L'immobile oggetto della valutazione immobiliare, risulta censito all'Agenzia del Territorio di Messina:

Comune di Messina, immobile sito in Via Adolfo Vetrano, NCEU, Foglio 158, part. 343 p.t. 1 e 2. Catg. A/6 ,Classe 4,Consistenza 4,0 vani.

Di vani catastali e rendita catastale (vedi visura plan. catast. alleg. n 5) per un totale di mq 107.

Il sottoscritto analizzate le condizioni del fabbricato e la relativa planimetria catastale e, avendo effettuato indagini di mercato tramite agenzie di mediazione immobiliari, presenti nel territorio e verificando i dati pubblicati dell'OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano) dell'ultimo semestre, se ne deduce i valori medi al mq. Di euro *680/100* in zona D2 Periferica/Cumia- C.da- S.Giovannello - Baglio- **Larderìa Sup.**-Zafferìa, microzona catastale n° 11, abit. Di tipo economico, residenziali.

In questo caso si ritiene opportuno valutare l'immobile in questione considerando la precaria condizione strutturale e pertanto:

Il valore medio è pari € 500 x mq 107= **53.500,00 -Valore attribuito all'immobile-**

Spese tecniche per l'ottenimento della conformità urbanistica e catastale pari a euro 3.000,00

Considerando il valore attribuito all'immobile di 53.500- 3.000 = **€ 50.500,00**

Valore finale attribuito all'immobile

CONCLUSIONI

Ritenuto di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto ed inoltre di aver anche ampiamente descritto, nella stesura della presente relazione i quesiti posti, si rimane a disposizione della S.V. per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Si allegano;

verbale di sopralluogo - alleg. n°1;

visure catastali: planimetria

catastale e foglio di mappa - alleg. n°2;

documentazione fotografica - alleg. n° 3;

planimetrie p.t.-1 2 piano

stato di fatto - alleg. n°4;

visure catastali - alleg. n°5;

nota competenze tecniche - alleg. n°6;

nota spese -catasto posta - alleg. n°7

Messina 30/09//2023

il c.t.u.

arch. Massimo La Spada