

TRIBUNALE DI MESSINA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ES. N.: **129/20**

PROCEDENTE: **RED SEA SVP SRL**

ESECUTATO: 

GIUD. ES.: **DOTT. DOMENICO ARMALEO**

INCARICO: **31/1/2022**

RINVIO: **2/12/2022**

ALLEGATI:

- RELAZIONE
- FOTOGRAFIE
- PARCELLA
- VERBALI
- DOCUMENTAZIONE VARIA

MESSINA, 20/10/2022

IL CONSULENTE D'UFFICIO

DOTT. ING. ROBERTO DELLA ROVERE

Via Don Minzoni is. 199/a - 98123 MESSINA
tel. 090-710012 Fax 090-661774 Cell. 348-2213859

Ind. e-mail: roberto.dellarovere@gmail.com - Ind. PEC: roberto.dellarovere@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ordinata dal Giudice D'Esecuzione presso il Tribunale di **MESSINA**, dott. **DOMENICO ARMALEO**, nel procedimento n. **129/20**, vertente tra **RED SEA SVP SRL** creditrice procedente contro [REDACTED] debitore esecutato, giusto giuramento del giorno **2/2/2022**.

PREMESSA

Su richiesta dell'avvocato **SEBASTIANO DI BETTA**, nella qualità di procuratore della **RED SEA SVP SRL**, veniva avviata procedura di d'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Messina nei confronti del sig. [REDACTED], giusto atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore in data **7/7/2020**.

Il G.E. incaricato della procedura dott. **DOMENICO ARMALEO**, con provvedimento del 31/1/2022 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente ing. **ROBERTO DELLA ROVERE**. Ricevuta la notifica dell'incarico in data 1/2/2022, lo scrivente prestava il giuramento in pari data e, presa visione del fascicolo telematico del procedimento, appurava che il compendio del pignoramento comprendeva i seguenti cespiti:

1. Fabbricato in costruzione, sito nel comune di Taormina, contrada Fiascara, n. 23, piano terra e piano primo, distinto in catasto al foglio 12, particella 672 (ex 143).
2. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Taormina, via Bongiovanni n. 50 (oggi 25), distinto in catasto al foglio 4, particella 1416 e nel catasto terreni del comune di Taormina al foglio 4, particella 316.

RELAZIONE

A) OPERAZIONI PRELIMINARI.

Il sottoscritto eseguiva le seguenti operazioni preliminari:

- Esaminava la documentazione in atti, constatandone la completezza ai fini dell'art. 567, comma 2° c.p.c..
- In data **1/2/2022** inviava le comunicazioni di inizio operazioni come appresso indicato,
- Nella giornata del **9/2/2022** acquisiva presso l'Ufficio del territorio di Messina la documentazione catastale relativa ai due cespiti pignorati (visure storiche per immobile, porzioni di mappa e planimetria dei fabbricati).
- In data **14/02/2022** inviava istanza al giudice per l'utilizzo di un ausiliario per la redazione dell'APE delle due unità immobiliari pignorate. L'istanza veniva autorizzata in data **17/02/2022**.
- Sempre in data **14/2/2022**, a seguito di un reclamo ricevuto da parte dell'esecutato circa la liceità di sottoporre a pignoramento il primo dei due beni (immobile in contrada Fiascara) inviava istanza specifica al G.E. in merito alla questione sollevata, ritenendola non infondata, allegando all'istanza copia della relazione ipocatastale e del rogito di compravendita del bene. In data **17/2/2022** il G.E. autorizzava il sottoscritto ad escludere dal compendio dei beni pignorati l'unità immobiliare ricadente in Contrada Fiascara.

B) PRIMO SOPRALLUOGO: 11/4/2022, ore 15:30 e seguenti.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni per le ore **9:30** e seguenti del giorno **4/3/2022** in Taormina, con appuntamento presso il garage [REDACTED] di Taormina, chiedendo al sig. [REDACTED] prelevarlo sul

posto e accompagnarlo per il sopralluogo sui due immobili. Di ciò dava avviso a:

1. Avv. **SEBASTIANO DI BETTA**, per il creditore procedente, pec spedita all'indirizzo avvdibetta@legalmail.it e ricevuta dal destinatario alle ore 8:19 del 2/2/2022.
2. Sig. [REDACTED], debitore esecutato, raccomandata 1 A.R. n. RA 0000275722, spedita all'indirizzo dello stesso (via Caio Numitorio 13, 98039 Taormania) in data 2/2/2022. La stessa veniva consegnata all'esecutato in data 8/2/2022.

Nelle comunicazioni il sottoscritto chiedeva al debitore esecutato:

- Di consentire l'accesso agli immobili pignorati, prendendo accordi con eventuali locatari e assicurandosi preventivamente del funzionamento dei dispositivi di apertura e chiusura del bene e dell'efficienza dell'impianto di illuminazione.
- Di fornire allo scrivente copia del titolo di proprietà del bene, copia della pratica edilizia relativa al bene (concessione edilizia, abitabilità). Nel caso fossero state realizzate opere successive, copia delle relative pratiche edilizie (ulteriori licenze, sanatorie), ovvero comunicare se trattavasi di opere realizzate abusivamente.
- Indicazione circa la zona di ricadenza dei cespiti nel P.R.G., precisandone gli indici.
- In caso di locazione a terzi del bene, copia del relativo contratto, completa degli estremi di registrazione.
- Indicazione di nominativo e recapito dell'amministratore di condominio, ovvero indicazione della caratura millesimale, della quota

condominiale mensile, dell'esistenza e l'ammontare di eventuali posizioni debitorie verso il condominio, dell'esistenza di spese straordinarie di manutenzione già deliberate dal condominio e non ancora scadute, dell'esistenza di procedimenti giudiziari a carico del condominio ovvero avviati dal condominio.

- Nel caso di assegnazione del bene al coniuge separato, copia del provvedimento del giudice.

Si avvisava infine il debitore che qualora non fosse stato consentito allo scrivente, nella data indicata, l'accesso all'unità immobiliare citata a causa di comportamento omissivo od ostruzionistico dello stesso (o dell'attuale occupante, se diverso dall'esecutato), il sottoscritto avrebbe riferito immediatamente al giudice per i provvedimenti del caso (Nomina di un custode giudiziario, per eventuale immissione in possesso dei beni).

Successivamente nella giornata del 3/3/2022, il sig. [REDACTED] alle ore 14:50, inviava una e-mail allo scrivente avvertendolo di avere saputo nella mattinata di essere stato a contatto con persona affetta da Covid-19. Pertanto aveva deciso di osservare qualche giorno di isolamento e di volersi sottoporsi a tampone nella settimana successiva, impegnandosi a fornire comunicazione dell'esito.

Conseguentemente il sottoscritto, considerato che l'immobile da esaminare nella giornata successiva sarebbe stato quello nel quale l'esecutato avrebbe realizzato l'isolamento disponeva di:

- Rinviare il sopralluogo già fissato per il giorno successivo.
- Attendere l'esito del tampone dell'esecutato.
- In caso di esito negativo fissare subito una nuova data per l'inizio delle

operazioni.

- In caso di tampone positivo attendere il decorso dell'isolamento dell'esecutato e, appena questi avesse fornito notizia di tampone con esito negativo, fissare la nova data per l'inizio delle operazioni.

La decisione era comunicata a:

1. Avv. **SEBASTIANO DI BETTA**, per il creditore procedente, pec spedita all'indirizzo avvdibetta@legalmail.it e ricevuta dal destinatario alle ore 15:39 del 3/3/2022.
2. Sig. [REDACTED] debitore esecutato, e-mail spedita all'indirizzo [REDACTED] e ricevuta dal destinatario alle ore del 19:08 del 3/3/2022.

Successivamente con e-mail del 10/3/2022 il sig. [REDACTED] comunicava di avere effettuato in data 9/3/2022 un tampone Covid e che lo stesso aveva dato esito negativo. Conseguentemente lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni per il giorno 11/4/2022 ore 15:30, con appuntamento in corrispondenza all'area di parcheggio antistante il garage [REDACTED] di Taormina. Il sig. [REDACTED] avrebbe provveduto al prelevamento dello scrivente e del proprio collaboratore con automezzo proprio per accompagnare i predetti presso i beni da valutare. Successivamente, a rilievo completato, avrebbe riaccompagnato gli stessi al parcheggio presso il garage [REDACTED]. Della superiore decisione veniva data comunicazione agli interessati come segue:

1. Avv. **SEBASTIANO DI BETTA**, per il creditore procedente, pec spedita all'indirizzo avvdibetta@legalmail.it e ricevuta dal destinatario alle ore 8:26 del 14/3/2022.

2. Sig. [REDACTED] debitore esecutato, e-mail spedita all'indirizzo [REDACTED] e ricevuta dal destinatario alle ore del 10:59 del 14/3/2022. Per maggiore sicurezza veniva inviata all'esecutato anche una raccomandata A.R. (n. RA 0000277539 del 14/3/2022) ricevuta dal destinatario in data 22/3/2022.

Nel giorno e nell'ora stabiliti lo scrivente, unitamente a persona di sua fiducia, veniva regolarmente prelevato dal sig. [REDACTED] presso l'area di sosta antistante il parcheggio [REDACTED] e condotto presso l'immobile da visionare. Ivi dalle ore 15:40 fino alle ore 16:45 venivano eseguiti rilevamenti metrici e fotografici sul fabbricato e sul terreno pignorati. A conclusione il sig. [REDACTED] consegnava allo scrivente copia del titolo di proprietà del bene e dichiarava che:

- Il fabbricato era di sua proprietà.
- Il fabbricato era nel possesso dello stesso che vi risiedeva.
- Non esistevano assegnazioni giudiziali dell'immobile al coniuge.
- L'immobile era stato realizzato nell'anno 1939 dal nonno del sig. [REDACTED] e nell'anno 1950 era stato donato ai genitori dello stesso.

Circa alcune difformità constatate dallo scrivente in fase di accesso (maggiore cubatura e realizzazione di una tettoia esterna) il sig. [REDACTED] dichiarava che dette opere erano state eseguite successivamente alla costruzione del cespite, in occasione dell'acquisizione dello stesso bene tramite divisione con i propri germani dell'asse ereditario di famiglia.

C) ULTERIORE ATTIVITA'.

Lo scrivente eseguiva la ulteriore acquisizione di documenti:

- In data **14/04/2022** ritirava presso la conservatoria dei registri

immobiliari di Messina i titoli di provenienza dei beni dell'esecutato, quali indicati nella documentazione notarile.

- In data **21/4/2022** riceveva dall'esecutato il titolo ultraventennale di provenienza dell'immobile.
- Sempre in data **21/4/2022** presentava istanza telematica all'ufficio tecnico comunale di Taormina per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei beni ricadenti nel predetto comune, nonché la documentazione attinente la regolarità edilizia del fabbricato. Il certificato di destinazione urbanistica veniva acquisito in data **10/5/2022**, mentre non era possibile reperire i documenti relativi alla regolarità edilizia del bene, non essendo state ritrovate dall'Ufficio concessioni edilizie o pratiche di sanatoria relative al predetto bene.
- Conseguentemente lo scrivente decideva di agire diversamente acquisendo le aerofotogrammetrie storiche della zona al fine di individuare tramite queste le epoche di costruzione dell'immobile (come nucleo originario) e del successivo ampliamento dello stesso. Allo scopo, in data 16/5/2022, veniva inviata istanza elettronica all'I.G.M. di Firenze attinente il nucleo originario del fabbricato, finalizzata ad accertare l'esistenza o meno di tale immobile all'inizio dell'anno 1967. L'istituto evadeva la pratica in data 18/5/2022. Inoltre per quanto attinente l'ampliamento era possibile accertarne la data di esecuzione tramite semplice indagine storica su google-maps.
- In data 25/5/2022 lo scrivente si ripresentava per approfondimenti presso l'ufficio tecnico urbanistica del comune di Taormina e concludeva le indagini necessarie per la sanabilità dell'immobile, da

punto di vista urbanistico.

- Necessitava invece la regolarizzazione dal punto di vista della conformità Catastale e allo scopo era necessaria un doppia pratica di regolarizzazione e cioè una pratica PREGEO per la redazione e introduzione del tipo mappale e una pratica DOCFA per le modifiche della pianta del fabbricato. Essendo necessario un rilievo topografico, lo scrivente in data 26/5/2022 chiedeva al G.E. l'autorizzazione a servirsi di un ausiliario per l'intera pratica catastale. Il G.E. autorizzava la richiesta in data 27/5/2022.

D) SECONDO SOPRALLUOGO: 21/6/2022, ore 16:00 e seguenti.

Ottenuto il nullaosta per l'utilizzo del collaboratore per le pratiche Catastali PREGEO e DOCFA lo scrivente fissava il nuovo accesso sui luoghi per le ore 16:00 e seguenti del 21/06/2022.

Di ciò veniva fornito avviso a:

1. Avv. **SEBASTIANO DI BETTA**, per il creditore procedente, pec spedita all'indirizzo avvdibetta@legalmail.it e ricevuta dal destinatario alle ore 12:10 del 30/5/2022.
2. Sig. [REDACTED], debitore esecutato, e-mail spedita all'indirizzo [REDACTED] e ricevuta dal destinatario alle ore del 12:23 del 30/5/2022.

Nel giorno stabilito presso l'immobile pignorato, oltre lo scrivente e persone di sua fiducia era presente il sig. [REDACTED]. Venivano eseguiti i rilievi topografici con strumento satellitare:

- In un primo tempo in prossimità del fabbricato pignorato, a partire dalle ore 15:45 fino alle ore 17:00.

- In un secondo tempo presso la pubblica viabilità, per l'aggancio del fabbricato a tre punti fiduciali.

Le operazioni venivano concluse alle ore 17:30.

Le due pratiche catastali venivano approvate dal catasto rispettivamente in data 13/9/2022 e in data 20/9/2022, mentre in data 27/9/2022 era pronta l'Ape. Nel frattempo vista la scadenza del termine per l'invio alle parti della bozza di C.T.U. (fissata dal G.E. per il 19/6/2022, veniva presentata in data 13/6/2022, istanza di proroga di 90 giorni per il completamento e l'invio della bozza di CTU (nuova scadenza per l'invio della bozza 18/10/2022), proroga autorizzata dal G.E. in data 19/7/2022, con rinvio dell'udienza successiva al 2/12/2022.

RELAZIONE.

Si procede alla stima dei beni.

UNITA' IMMOBILIARE IN TAORMINA (FG. 12, PRT. 672).

Come già anticipato il cespite è stato escluso dal compendio dei beni pignorati giusto provvedimento del 17/2/2022 del G.E., in risposta a specifico quesito posto dallo scrivente in data 14/2/2022. Infatti il sottoscritto ha acquisito il rogito notarile con il quale il bene era stato venduto dall'attuale esecutato al sig. [REDACTED] (attuale proprietario) e dall'esame dell'atto e della relazione ipocatastale ha potuto appurare che:

1. Il fabbricato in contrada Fiascara, stando alla relazione ipocatastale notarile era originariamente proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] e venne da questi alienato all'attuale proprietario [REDACTED] [REDACTED], giusto rogito del notato Micali di Mascali del 27/6/2016 rep. 29916/16137, trascritto il 6/7/2016 ai nn. 17238/13174. Lo

stesso venne poi pignorato ugualmente alla data del 7/7/2020 in forza di una iscrizione del giorno 8/4/2010 n. 11139/1855, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario concesso con atto pubblico del 6/4/2010 a favore della Banca Popolare di Lodi e contro l'attuale esecutato [REDACTED].

2. A margine della stessa nota esisteva però un annotamento n. 18777/2060 del 20/7/2016 derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata di restrizione dei beni di cui all'atto del 27/6/2016 rep. 29915/13136, con la quale l'immobile insistente sul foglio 12 di Taormina veniva escluso dalla iscrizione ipotecaria.
3. Nel rogito notarile del 27/6/2016 rep. 29915/13136 risulta tra l'altro (vedi articolo 3) che con atto autenticato dallo stesso notaio nella firma rep. 29915 era stato prestato il consenso all'esclusione dall'ipoteca della consistenza immobiliare relativa all'atto. Inoltre nell'ultima pagina dell'atto veniva riportato che l'assegno relativo al pagamento era stato utilizzato per la parziale estinzione del mutuo.

Ovviamente partendo da queste premesse il cespite non poteva essere pignorato.

**UNITA' IMMOBILIARE IN TAORMINA (FG. 4, PART. 1416) E
TERRENO ANNESSO (FG. 4, PART. 316).**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Si tratta di un cespite costituito dall'unione di fabbricato di civile abitazione e di un terreno agricolo. La distanza in linea d'aria tra l'ingresso all'abitato di Taormina (porta Messina) e il fabbricato è di mt. 800,00 circa, ma per raggiungere con autovettura l'immobile la distanza è di circa 1,5 km.

Il fabbricato non prospetta direttamente sulla via Bongiovanni, ma può raggiungersi tramite un cancello (ubicato dal lato mare della strada), cui segue un percorso pedonale su viottolo sterrato con tratti organizzati a scalinata, lungo qualche centinaio di metri. Tale percorso pedonale si sviluppa per intero su terreno di un congiunto dell'esecutato (cugino primo) e detta servitù di transito solo pedonale è sancita dal titolo di proprietà allegato alla presente consulenza. Il tratto di via Bongiovanni prossimo al cancello di cui si è appena detto è costeggiato unicamente da fabbricati residenziali e non esistono attività commerciali o uffici pubblici. Ne segue che per qualsiasi acquisto di beni di prima necessità occorre effettuare sia un percorso pedonale di alcune centinaia di metri, sia un percorso in autovettura di circa un chilometro. In prossimità del cancello di accesso al passaggio pedonale la possibilità di posteggio di una vettura è scarsa (anche se non impossibile).

STATO DI POSSESSO.

Il fabbricato, unitamente al fondo rustico confinante, è nel possesso diretto dell'esecutato.

CONVENZIONI MATRIMONIALI.

Non esistono convenzioni matrimoniali.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISICO.

Non esistono atti di asservimento urbanistico.

VINCOLI GIURIDICI PREGIUDIZIEVOLI.

Dalla relazione notarile ipocatastale si rileva quanto segue:

- a) **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario concesso con rogito notarile del notaio CARMELA BRIGANDI' di Barcellona P.G. del

10/12/2000.

Più esattamente:

➤ In parte, unitamente al padre [REDACTED], in dipendenza della successione a [REDACTED] registrata presso l'ufficio del registro di Taormina il 19/1/2004, repertorio 14/175, trascritta in data 13/4/2004 ai nn. 14059/9759, nonché successivamente integrata con denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Taormina in data 17/12/2007, repertorio 373/18, trascritta il 6/2/2008 ai nn. 5417/4021.

➤ In parte in relazione alla successione ad [REDACTED], registrata presso l'ufficio del registro di Taormina in data 17/12/2007, repertorio 374/178, trascritta in data 6/2/2008 ai nn. 5418/4022. Ad [REDACTED] i beni erano pervenuti con la successione di [REDACTED].

3. A [REDACTED] il terreno (particella 316) era pervenuto giusto atto di divisione "inter liberos" in data 23/6/1950 del notaio **GIOVANNI DE TURCIS**, repertorio n. 725, registrato in Taormina in data 24/7/1950 al n. 31 volume 88, trascritto in data 5/10/1950 ai nn. 11854/1799 e nn. 11018/4227. Con questo atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] assegnavano ai figli [REDACTED] (nell'atto definita [REDACTED], [REDACTED] vari cespiti. Tra questi figurava un fondo rustico ricadente in contrada Pagliara di Taormina già all'epoca distinto in catasto al foglio 4 di Taormina particella 316 di are 64,10. Lo stesso veniva frazionato in tre porzioni:

- 316/A di 21,11 are, assegnato a [REDACTED].
- 316/B di 21,49 are, assegnato a [REDACTED].
- 316/C di 21,50 are, assegnato a [REDACTED].

Lo stesso rogito prevedeva, tra l'altro, che venisse realizzata una stradella larga mt. 1,50 (sviluppatasi da monte a valle) per esclusivo transito pedonale, in modo che ognuno dei destinatari di una frazione del fondo potesse accedere dalla via Bongiovanni alla propria quota di terreno e anche dalla via Provinciale.

Nessuna informazione invece è stata trovata circa la provenienza del fabbricato (particella 1416). In merito si veda quanto esposto più avanti nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica del fabbricato.

REGOLARITA' CATASTALE.

TERRENO

Il bene è classificato come seminativo arborato di terza classe di are 20,40. Dalla visura storica si nota tutta la successione dei proprietari del terreno, a partire dalla situazione degli intestati all'impianto meccanografico eseguito in data 1/7/1977, ove si legge che il bene era di proprietà di [REDACTED] (come precisato in precedenza). Seguono poi i passaggi di proprietà, come elencati nel paragrafo che precede. In definitiva dal punto di vista catastale il cespite è in regola.

FABBRICATO

Si tratta di un fabbricato di civile abitazione, categoria A4, classe 6, 4 vani. Dalla visura storico catastale si nota che il bene compare per la prima volta nell'asse ereditario [REDACTED] in data 26/7/2003, in occasione del

passaggio di proprietà da [REDACTED] ai quattro figli della stessa e successivamente segue la trafila dei passaggi di proprietà già elencata nel paragrafo che precede.

In merito alla regolarità catastale si deve precisare che sono state notate consistenti anomalie che hanno reso necessaria due pratiche di regolarizzazione regolarmente accettate dall'ufficio del territorio. Più esattamente:

- Un prima pratica PREGEO, in quanto il fabbricato presentava un tipo mappale differente da quello introdotto in pianta a causa sia di un ampliamento dello stesso per aggiunta di due vani, sia per difformità tra il tipo mappale relativo al nucleo originario del fabbricato e lo stato di fatto del nucleo originario.
- Una pratica DOCFA per la rettifica della planimetria di fatto, comprensiva sia della correzione dello stato di fatto del nucleo originario, sia per l'aggiunta dei due vani supplementari.

Maggiori dettagli verranno forniti nel paragrafo successivo, in occasione dell'esame della regolarità urbanistica del bene.

REGOLARITA' URBANISTICA.

TERRENO.

Per quanto riguarda il terreno, lo scrivente ha ritirato presso l'ufficio urbanistica del comune di Taormina il certificato di destinazione urbanistica dello stesso. Dal documento (allegato alla presente) risulta che trattasi di fondo rustico ricadente un zona urbanistica E2 definita come "Verde speciale." Si tratta di zona che comprende le "Pendici" destinate a parco pubblico di alto interesse panoramico e paesaggistico. E' ammesso un indice

di fabbricabilità $I_f = 0,001$ mc/mq con altezza massima lato valle di mt. 4,00. Vigè il divieto assoluto di creare impianti edilizi per la produttività, quali serre, allevamenti, silos, ecc.

Le aree inoltre sono interessate dalle disposizioni contenute nell'articolo 47 della normativa di piano paesaggistico "Ambito 9" approvato con D.A. 6683 del 29/12/2016 (e precisamente nel paesaggio locale 4 Taormina) riadottato con il nuovo provvedimento dell'assessorato BB.CC.AA. e dell'Identità Siciliana, D.A. 90 del 23/10/2019.

Infine tutto il comune di Taormina è interessato dal PAI (Piano d'Assetto Idrogeologico)

FABBRICATO.

Piuttosto laboriosa è stata la ricerca circa la regolarità urbanistica dell'immobile. Dai titoli di proprietà prima citati si evince che l'immobile figura per la prima volta nei passaggi di proprietà alla morte della madre dell'esecutato, [REDACTED] (anno 2003), mentre non vi è traccia dello stesso nell'atto di donazione di [REDACTED] ai figli (anno 1950), ovvero nella donazione del nonno materno dell'esecutato ai propri figli (tra i quali la madre dell'esecutato). Ne segue che l'immobile (almeno come nucleo originario) deve essere stato realizzato:

- Dopo l'anno 1950.
- Prima dell'anno 2003.

Lo scrivente ha eseguito personalmente nei registri delle concessioni edilizie del comune di Taormina la ricerca di licenze o concessioni edilizia rilasciate in favore di [REDACTED] o di [REDACTED], a partire dall'anno 1946 (l'archivio del comune di Taormina non possiede

registrazioni antecedenti detto anno 1946) fino ad oggi con esito negativo. Se ne deduce che l'immobile è da considerare abusivo (si noti che l'esecutato dichiarò verbalmente che il cespite fu realizzato dal proprio nonno materno prima della guerra, ma non fu in condizioni di provare la cosa).

Al fine di valutare la fondatezza delle affermazioni del sig. [REDACTED], lo scrivente ha richiesto all'I.G.M. di Firenze l'aerofotogrammetria della zona di ricadenza dell'immobile effettuata subito prima della data giorno 1/9/1967. L'I.G.M. ha recapitato telematicamente al sottoscritto una aerofotogrammetria rilevata al giugno 1967, dalla quale si è rilevata l'assoluta mancanza dell'immobile alla data stabilita. Ne segue che l'immobile deve essere stato realizzato dopo il giorno 1/9/1967 e che pertanto trattasi di opera abusiva, in quanto realizzata dopo tale data.

Una ulteriore ricerca eseguita su google-maps (vedi immagine allegata alla presente consulenza) ha confermato, alla data del giugno 2005 l'esistenza del fabbricato, limitatamente al nucleo originario.

In definitiva gli unici elementi certi utilizzabili circa la data di realizzazione del bene sono i seguenti:

- Fabbricato realizzato abusivamente, in due tempi.
- Nucleo originario realizzato tra la seconda metà dell'anno 1967 e l'anno 2003.
- Ampliamento realizzato tra l'anno 2005 e oggi.

Si aggiunge che l'immobile è anche dotato di una copertura in parte a terrazzo e in parte a tetto, raggiungibile tramite scala metallica situata in aderenza al lato nord dell'immobile e di una tettoia antistante l'edificio ricadente nella zona nord est. In base all'attuale foglio di mappa dette opere

sono irregolari in quanto:

- La scala insiste interamente sulla particella catastale 493 di proprietà di terzi (cugino primo dell'esecutato) ovvero sulla stessa particella sulla quale si esercita la servitù di transito pedonale per l'accesso ed il recesso tra il fabbricato e la via Bongiovanni.
- La tettoia ricade in parte su detta particella 493.

Per questi motivi le due opere, anche se esistenti, non sono state raffigurate nella documentazione catastale approntata dallo scrivente (più esattamente si è rappresentata solo la porzione di tettoia ricadente entro le particelle 316 e 1416. Per correttezza si aggiunge che l'esecutato ha affermato che esiste una sentenza emessa dal Tribunale di Messina secondo la quale la linea di confine catastale tra le particelle 316 e 493 è errata e che di conseguenza tettoia e scala ricadrebbero sulla particella 316. Comunque il sig. [REDACTED] è stato in condizione di fornire allo scrivente né detta sentenza, né gli estremi della medesima.

PRESTAZIONE ENERGETICA.

Per il fabbricato si è pervenuti alla classe energetica E.

DATA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

Non è stato possibile individuare con precisione la data di realizzazione del bene. Gli unici dati certi sono i seguenti:

- Il nucleo originario venne realizzato tra l'anno 1967 e l'anno 2003, essendo sicure queste date in quanto ricavate da documenti ufficiali. La tipologia costruttiva farebbe propendere per una data molto vicino alla prima delle due, ma dal punto di vista delle scritture notarili si ha notizia di questo cespite solo dopo la morte di [REDACTED] (anno 2003).

- L'ampliamento venne realizzato sicuramente dopo l'anno 2005.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.

DESCRIZIONE, CARATTERISTICHE E DATI TECNICI.

TERRENO (FOGLIO 4 TAORMINA, PARTICELLA 316).

Il bene pignorato consiste in un fondo rustico ricadente tra la via Bongiovanni di Taormina e la sottostante statale 114. Si tratta di terreno in pendio declive verso est, adibito a seminativo arborato della superficie di mq. 2.040,00 con reddito dominicale di €. 10,01 e reddito agrario di €. 3,69. Di fatto si tratta di campagna con impianto di alberi da frutto (vedi fotografie n. 15 - 16), sistemato in parte a terrazzamenti con viottoli pedonali di transito (vedi fotografie n. 14 - 15) e in parte scosceso. Come già detto dal punto di vista della edificabilità il fondo riveste valore solo come suolo agricolo (è di fatto vietata qualsiasi edificazione), con l'unico pregio di presentare notevole valore paesaggistico, in quanto direttamente prospiciente su tutta la costa dello Ionio sottostante l'abitato di Taormina (vedi fotografie n. 12 - 17 - 18). Si aggiunge che l'accesso al terreno avviene attraverso lo spiazzo antistante il fabbricato (in atto coperto mediante tettoia) mediante un cancello metallico e successiva gradinata (vedi fotografia n. 13), cui segue un viottolo di attraversamento del fondo (vedi fotografia 14).

FABBRICATO (FOGLIO 4 DI TAORMINA PARTICELLA 1416).

Come già detto al fabbricato si accede mediante viottolo pedonale, con alcuni tratti organizzati a gradinata, che si sviluppa per intero tra la via Bongiovanni e il bene pignorato su terreno di terzi. Al termine del viottolo alcuni gradini immettono ad un'area cortilizia, pavimentata con massetto in conglomerato cementizio, recintata con ringhiera metallica e completa di

cancello d'ingresso (vedi fotografia n. 1). L'area in questione è coperta superiormente da tettoia (vedi fotografia n. 2). Dal lato opposto al cancello di ingresso l'area cortilizia immette alla porta di ingresso al fabbricato e più esattamente alla porzione di immobile realizzata successivamente al nucleo originario (vedi fotografia n. 2). Questa parte di fabbricato realizzata più di recente è costituita da due vani adibiti rispettivamente ad ingresso (vedi fotografia n. 3) e retrostante cucina (vedi fotografia n. 4). Dalla cucina è possibile accedere anche ad un piccolo balcone (vedi fotografia n. 4) che prospetta sul sottostante viottolo di attraversamento del terreno, costituente la particella 316. Come già detto il viottolo è accessibile tramite scalinata metallica dell'area cortilizia coperta da tettoia (vedi fotografia n. 13). I due vani appena descritti, che sono gli unici due costituenti la porzione di fabbricato di più recente realizzazione, presentano altezza inferiore a mt. 2,70 e quindi di fatto non sono abitabili. Gli stessi non comunicano tra loro ma entrambi comunicano con un vano retrostante, adibito a tinello (vedi fotografia n. 5) con un angolo occupato da un piccolo ripostiglio. Questo ultimo vano, assieme ai rimanenti che verranno trattati più avanti, fa parte del nucleo originale. Dal tinello, in prolungamento della parete opposta a quella che contiene i varchi di passaggio ad ingresso e cucina, parte un corridoio (vedi fotografia n. 8) che costeggia sul retro due ulteriori vani fino a raggiungere un ultimo vano, adibito a camera da letto (vedi fotografia n. 9). I due vani intermedi, costeggiati sul retro dal corridoio, sono adibiti a ulteriore ripostiglio (vedi fotografia n. 6) e bagno (vedi fotografia n. 7).

Il nucleo originario del fabbricato è realizzato in muratura portante con intonaci civili interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti in ceramica,

infissi metallici e porte interne in legno. La parte realizzata in un secondo tempo presenta struttura delle pareti in muratura regolarmente intonacata pavimenti e rivestimenti in ceramica e porte esterne in metallo.

La copertura del fabbricato è realizzata come segue:

- Limitatamente al vano funzionante da tinello, con tetto ad unica falda (vedi fotografia n. 11).
- Limitatamente alla porzione residua del nucleo originario a terrazza praticabile (vedi fotografia n. 11).
- Limitatamente al corpo di più recente realizzazione con pannello autoportante in lamiera grecata coibentata e impermeabilizzata superiormente (vedi fotografia n. 12).

Si precisa che nel nucleo originario del fabbricato si notano tracce di umidità di risalita a piè di alcune pareti (vedi fotografie n. 7 - 8).

La terrazza praticabile è raggiungibile mediante scala metallica, ricadente al di fuori del perimetro complessivamente occupato dalle due porzioni del fabbricato e dall'area cementata coperta con tettoia (vedi fotografia n. 10). Sempre dalla terrazza praticabile si gode la vista del sottostante terreno costituente la particella 316, che degrada fino a mare in corrispondenza del tratto di spiaggia retrostante l'isola BELLA di Taormina (vedi fotografia n. 13).

VALUTAZIONE DEL BENE.

Si utilizzerà il metodo sintetico comparativo, considerando il bene complessivo come costituito da fondo rustico di superficie pari a quella complessiva della particella 316, oltre il valore del fabbricato stesso. Conseguentemente per il terreno e per le varie parti costituenti il fabbricato

verranno conseguentemente forniti separatamente sia le superfici, sia i prezzi unitari di mercato.

CALCOLO DELLE SUPERFICI.

Terreno costituente la particella 316	mq.	2.040,00
Nucleo originario del fabbricato	mq.	58,40
Ampliamento del fabbricato	mq.	15,07
Terrazza praticabile	mq.	30,00
Balcone	mq.	3,60
Tettoia (quota regolarizzabile)	mq.	6,80

VALORE DI MERCATO.

Terreno

E' chiaro che il terreno in esame ha potenzialità edificatoria nulla (si veda il certificato di destinazione urbanistica) e conseguentemente può essere valutato solo in relazione all'utilizzo agricolo che può fornire. Tenuto conto che la destinazione urbanistica non consente nemmeno l'impianto sul bene di strutture fisse destinate alla fruizione agricola (quali serre, allevamenti, silos e simili) e che l'organizzazione del suolo non consente l'accesso con mezzi meccanici (anche in relazione alla tipologia della viabilità esistente sul fondo, vincolata alle caratteristiche della servitù di transito su fondo di terzi) ne segue che il solo pregio del fondo è quello panoramico, che comunque non ha una valenza economica definita. In relazione alle superiori considerazioni e viste le colture oggi esistenti sul cespite, si può spingere la valutazione fino ad un massimo di 2,00 €/mq anche in relazione al fatto che il terreno è annesso ad un fabbricato di civile abitazione.

Fabbricato

Allo scopo di valutare il valore a metro quadrato del bene si utilizzeranno le informazioni desumibili dalle fonti canoniche di dati, ovvero le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, del borsino immobiliare e delle principali agenzie immobiliari di zona. Si riportano questi dati:

- L'agenzia delle entrate per abitazioni economiche e popolari in zona periferica di Taormina fornisce quotazioni comprese entro una forbice che va da 1.650,00 €/mq a 2.400,00 €/mq.
- Il borsino immobiliare per la stessa zona fornisce quotazioni comprese tra 1.800,00 €/mq e 2.650,00 €/mq.
- Le varie agenzie immobiliari di Taormina (Re Max, AS immobiliare, Taormina immobiliare) presentano offerte di vendita quasi esclusivamente riferite a fabbricati di tipo di civile abitazione o di lusso riferite a centro città oscillanti attorno a 3.000,00 €/mq.
- Si è trovato solo una quotazione per fabbricato in zona periferica di Taormina attestato su 1.500,00 €/mq. su AS Immobiliare. Si trattava comunque di fabbricato con caratteristiche costruttive e con stato di conservazione nettamente migliori rispetto quello dell'esecutato, ma senza vista panoramica.

Tutto questo premesso lo scrivente ritiene applicabile un valore di 1.100,00 €/mq intendendo compensare parzialmente le condizioni generali dell'immobile in esame con la panoramicità dello stesso.

QUOTAZIONE DEI BENI.

Procederemo separatamente alla valutazione del terreno e del fabbricato. Allo scopo una volta valutato il valore commerciale effettueremo le decurtazioni previste per legge per i casi del genere, dandone via via

spiegazione.

Terreno.

IDENTIFICAZIONE	AREA	COSTO	VALORE
Taormina, fg. 4, part. 316	mq, 2.040,00	€/mq 2,00	€. 4.080,00
Decurtazione per pignoramento (10%)			€. 408,00
VALORE A BASE D'ASTA			€. 3.672,00

La decurtazione del 10% del valore del terreno deriva dal fatto che trattandosi di vendita giudiziaria bisogna tenere conto dei seguenti fattori:

- Differenza per oneri tributari su base catastale e su base reale.
- Assenza di garanzie di vizi.
- Immediatezza della vendita giudiziaria.

Conseguentemente a fronte di un valore venale del cespite di €. 4.080,00 utilizzeremo un valore a base d'asta di **€. 3.672,00.**

Fabbricato

Il costo unitario, applicabile per il nucleo originario dell'immobile, andrà moltiplicato per alcuni coefficienti riduttivi per la valutazione della porzione non abitabile aggiunta, del balcone e della terrazza e dell'aliquota di tettoia regolarizzabile. I coefficienti da adottare saranno i seguenti.

- Porzione aggiunta non abitabile: 0,67.
- Terrazza: 0,20.
- Balcone: 0,20 (manufatto con caratteristiche di cortile a livello recintato).
- Tettoia: 0,30

Corrispondentemente si trova il seguente valore al lordo delle decurtazioni necessarie:

$$\text{mq. } 58,40 + \text{mq. } 15,07 \times 0,67 + \text{mq. } (3,60 + 30,00) \times 0,20 + \text{mq. } 6,8 \times 0,30 = \text{mq. } 77,21$$

mq. 77,21 x €/mq. 1.100,00 = €. **84.931,00**

Il valore trovato va decurtato per tenere conto delle spese della sanatoria. La decurtazione sarà la somma di:

- Una aliquota a metro quadrato per tenere conto della superficie coperta realizzata (100 €/mq).
- Una aliquota per tenere conto delle aree scoperte annesse al fabbricato.
- L'onorario per il professionista che seguirà la pratica.

A conti fatti si perviene ad una somma stimabile attorno €. 13.000,00.

Conseguentemente il valore del fabbricato al netto della sanatoria ammonterà a:

€. 84.931,00 - €. 13.000,00 = €. 71.931,00.

Da questa somma bisognerà ancora togliere una aliquota del 10% per i motivi già visti in occasione della stima del terreno. In definitiva:

€. 71.931,00 x 0,90 = €. **64.737,90**.

Conseguentemente l'insieme dei cespiti (terreno più fabbricato) ammonterà (come valore a base d'asta a:

€. 3.672,00 + €. 64.737,90 = €. **68.409,90**

CONCLUSIONI PROVVISORIE.

Si consiglia la vendita in unico lotto dell'insieme terreno più fabbricato per un importo di €. **68.410,00** (valore arrotondato per eccesso). Per il fabbricato si è trovata una classe energetica E.

Inoltre nel futuro rogito notarile relativo alla ipotetica vendita del bene per aggiudicazione a seguito di asta giudiziaria non dovrà essere applicata l'IVA (fabbricato ottenuto per eredità e terreno sempre ottenuto in eredità e di fatto inedificabile).

ULTERIORI ADEMPIMENTI.

Copia della superiore relazione, completa di allegati e dell'indicazione della scadenza del termine per formulare rilievi, veniva inviata per via telematica a:

1. Avv. **SEBASTIANO DI BETTA**, per il creditore procedente, pec spedita all'indirizzo avvdibetta@legalmail.it e ricevuta dal destinatario alle ore 8:47 del 4/10/2022.
2. Sig. [REDACTED], debitore esecutato, e-mail spedita all'indirizzo [REDACTED] ricevuta dal destinatario alle ore 8:53 del 4/10/2022.

Conseguentemente il termine per formulare rilievi alla C.T.U. sarebbe scaduto per tutte le parti in causa in data del **19/10/2022**.

Alla scadenza lo scrivente non riceveva nulla, per cui si intendono confermate l'intera CTU.

Messina, **21/10/2022**

Ing. ROBERTO DELLA ROVERE

FOTOGRAFIA N. 1

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Cancellone d'accesso al cortile antistante il fabbricato.



FOTOGRAFIA N. 2

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Il cortile antistante il fabbricato. La porzione di fabbricato visibile sullo sfondo e la tettoia sono state realizzate in un secondo tempo rispetto al resto del fabbricato.



FOTOGRAFIA N. 3

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Il vano di ingresso del fabbricato. Si tratta del primo dei due vani realizzati successivamente al resto del fabbricato.



FOTOGRAFIA N. 4

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Il vano direttamente retrostante quello ripreso nella fotografia precedente, adibito a cucina. Si tratta del secondo vano realizzato successivamente. Lo stesso presenta piccolo balcone esterno.



FOTOGRAFIA N. 5

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Il vano di estremità lato sud del corpo originario del fabbricato (fusione della vecchia cucina, del bagno e della camera successiva). Le due porte visibili sullo sfondo portano ai due vani visti prima.



FOTOGRAFIA N. 6

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Il vano centrale lato sud del corpo originario del fabbricato, in atto adibito a ripostiglio.



FOTOGRAFIA N. 7

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Il corridoio d'accesso del corpo originario, in atto trasformato in bagno. Si notino le tracce di umidità a piè di parete.



FOTOGRAFIA N. 8

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Il corridoio di disimpegno del corpo originario perpendicolare a bagno ripreso nella fotografia precedente. Si notino le manifestazioni di umidità a piè di parete.



FOTOGRAFIA N. 9

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Il vano principale del corpo di fabbrica originario, oggi adibito a camera da letto.



FOTOGRAFIA N. 10

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. La scala metallica esterna di accesso alla terrazza di copertura dell'immobile.



FOTOGRAFIA N. 11

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. La terrazza di copertura dell'immobile.



FOTOGRAFIA N. 12

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. Vista verso est dalla terrazza di copertura dell'immobile.



FOTOGRAFIA N. 13

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 1416. La scala metallica che dal cortile antistante il fabbricato conduce al terreno annesso.



FOTOGRAFIA N. 14

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 316. Il sentiero realizzato al termine della scala metallica ripresa nella fotografia precedente.



FOTOGRAFIA N. 15

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 316. Terrazzamenti in pietrame realizzati sul terreno nella porzione dello stesso prossima al fabbricato.



FOTOGRAFIA N. 16

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 316. Porzione del terreno più lontana dal fabbricato.



FOTOGRAFIA N. 17

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 316. Panorama osservabile dal terreno in direzione nord est.



FOTOGRAFIA N. 18

Comune di Taormina, foglio di mappa 4, particella 316. Panorama osservabile dal terreno in direzione sud est.

