

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. n°142/2023

G. E.:
Dott. Paolo Petrolo

Causa:
TICINO SPV s.r.l. c/ *Omissis***e***Omissis*****

RELAZIONE TECNICA

1) NOMINA E GIURAMENTO

L'anno 2023, il giorno 27 del mese di novembre, a seguito della nomina di C.T.U. da parte del G. E. Dott. Paolo Petrolo per la procedura n°142/2023 R.G. promossa da TICINO SPV s.r.l. c/ ***Omissis*** e ***Omissis***, la sottoscritta C.T.U. architetto Rigano Odette accettava l'incarico prestando giuramento per via telematica come riportato nel verbale di giuramento.

2) MANDATO

Con lo stesso procedimento il G. E. dispone che il C.T.U.:

p.to 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

p.to 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

p.to 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

p.to 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p.to 19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

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

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

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

p.to 23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

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

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

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

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

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

3) OPERAZIONI PERITALI E RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

p.to 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

La sottoscritta C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatole dal G. E. Dott. Paolo Petrolo si è recata sui luoghi, in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", il 18

dicembre 2023 alle ore 16,15, previo avviso alle parti (per mezzo di posta elettronica certificata all'avvocato di parte procedente, al Custode avvocato La Paglia Maria e tramite raccomandata A/R agli esecutati).

Si fa presente che il sopralluogo era stato fissato per il 13 dicembre 2023, ma sotto richiesta dell'esecutato sig. ***Omissis*** è stato rinviato alla sopracitata data.

Al sopralluogo è presente il Custode, avvocato La Paglia Maria.

Non sono presenti invece gli esecutati, tuttavia il sig. ***Omissis*** ha provveduto a mettersi in contatto con il Custode per permettere ai presenti di poter visitare i luoghi e poter svolgere le operazioni peritali degli immobili oggetto di pignoramento e di seguito descritti. [vedi **all. 01: Verbale di Sopralluogo**].

- IMMOBILE "a"

posto auto coperto sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.18, cat. C/6, p. terra**

- IMMOBILE "b"

appartamento su due livelli sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.9, cat. A/2, p. 3 e 4.**

p.to 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

E' stata verificata la corretta corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nell'ispezione ipotecaria, così come si può evincere dall'allegata documentazione dell'Agenzia del Territorio [vedi **all. 05: Documentazione Agenzia del Territorio**].

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di seguito descritti:

- IMMOBILE "a"

posto auto coperto sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.18, cat. C/6, p. terra**

- IMMOBILE "b"

appartamento su due livelli sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.9, cat. A/2, p. 3 e 4.**

I suddetti immobili fanno parte del Complesso Residenziale "Primavera III", edificio a tre elevazioni fuori terra (piano rialzato / piano primo / piano secondo) oltre il piano terra/seminterrato e il piano sottotetto così come anche individuati negli elaborati grafici della Concessione Edilizia.

Si sottolinea che nella documentazione catastale riferita all'**immobile "b"**, appartamento su due livelli, questi ultimi vengono classificati come piano terzo e quarto, invece di essere indicati come piano secondo e piano sottotetto, pertanto tale nomenclatura può essere considerata come puro errore scaturito da un'errata "lettura"

dei piani fuori terra al momento della catastazione. [vedi **all. 04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia e all. 06 Documentazione Catastale**]

IMMOBILE "a": trattasi di posto auto coperto di superficie pari a circa 11,00 mq situato al piano terra/seminterrato adibito a ricovero auto e al quale ci si accede per mezzo di una saracinesca elettronica adiacente al portone di ingresso del Residence. Tale piano è provvisto di un accesso diretto al vano scala.

IMMOBILE "b": trattasi di appartamento su due livelli, piano secondo fuori terra (adibito a zona giorno) e piano sottotetto (adibito a zona notte) collegati internamente da una scala a chiocciola. La zona giorno comprende l'ingresso, il soggiorno, la cucina, il bagno e la lavanderia per una superficie totale complessiva pari a circa 65,00 mq (metri quadri lordi). Completa questo piano un balcone orientato ad ovest di mq 15,00 che nel calcolo delle superfici per la valutazione dell'immobile verrà ragguagliato al 30%.

La zona notte (piano sottotetto) comprende due ripostigli, di cui uno ricavato in un ulteriore vano ingresso, due camere da letto e un bagno per una superficie totale complessiva pari a circa 57,00 mq (metri quadri lordi) che nel calcolo delle superfici per la valutazione dell'immobile verrà ragguagliata al 40% essendo tale piano un sottotetto.

Come verrà meglio specificato ai **p.ti 13 e 22** della presente Consulenza Tecnica, durante il sopralluogo, sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e il progetto di Concessione Edilizia presentato all'U.T.C. del Comune di Messina sia nel piano adibito a "zona giorno" che nel piano sottotetto.

- Piano secondo fuori terra (adibito a zona giorno)

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ma difforme dalla pianta di progetto allegata alla Concessione Edilizia.

Le differenze consistono in una diversa distribuzione degli ambienti e precisamente:

- il tramezzo che separava il soggiorno/pranzo dalla cucina è stato eliminato realizzando un unico ambiente più grande adibito solo a soggiorno in cui è stato ricavato anche un camino a legna;
- la stanza indicata come camera da letto matrimoniale è stata adibita a cucina;
- il bagno è stato ingrandito;
- il disimpegno è stato eliminato;
- il ripostiglio è stato convertito in lavanderia.

vedi **[all. 04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia e all. 06 Documentazione Catastale]**.

Tale diversa distribuzione interna è stata realizzata senza presentare alcuna documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto senza Autorizzazioni.

- Piano sottotetto (adibito a zona notte)

Innanzitutto si specifica che il piano sottotetto dovrebbe essere adibito a locali di sgombero e invece è stato convertito in "zona notte" con due camere da letto di cui una matrimoniale.

Lo stato dei luoghi si presenta difforme sia dalla planimetria catastale che dalla pianta di progetto allegata alla Concessione Edilizia.

In entrambe le planimetrie è presente un terrazzino di "tipo a tasca" ma in quella di progetto ha una forma pressoché quadrata, mentre quella rappresentata nella planimetria catastale risulta di forma rettangolare (si mette in evidenza che per il calcolo delle superfici da computare per la valutazione degli immobili, verrà presa in considerazione la superficie del terrazzino riportata nella planimetria di progetto pari a circa 5,80 mq e verrà ragguagliata al 30%). Inoltre, anche uno dei due locali di sgombero ha forma e dimensioni differenti. Nella

planimetria di progetto infatti risulta più grande di quello rappresentato nella planimetria catastale poiché qui è anche indicato un piccolo ambiente ripostiglio.

Lo stato dei luoghi è tuttavia ancora differente. Durante il sopralluogo è stato verificato infatti che sul terrazzino di "tipo a tasca" è stata realizzata una copertura ed è stato creato un tramezzo a continuazione di uno dei lati del terrazzino in maniera da poter ricavare la seconda camera da letto e un ambiente stretto e lungo adibito a ripostiglio.

Il locale indicato come lavanderia, infine, è stato convertito in bagno.

Tutte le sopracitate modifiche sono state effettuate in maniera abusiva senza presentare alcuna documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto senza Autorizzazioni.

Al fine di rendere più comprensibile lo stato dei luoghi, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo del piano sottotetto durante il sopralluogo. In separate sede, la sottoscritta ha provveduto a restituire in CAD il rilievo e ha prodotto una planimetria dello stato attuale che allega alla presente C.T.U. [vedi **all.04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia**; **all. 06 Documentazione Catastale** e **all.07: Rilievo dello Stato di Fatto | p. sottotetto**].

Gli immobili nel loro insieme si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione [vedi **all.02: Documentazione Fotografica**]. La pavimentazione e i rivestimenti dei bagni, della lavanderia e della cucina sono in gres, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio a taglio termico con zanzariere e un sistema di oscurante del tipo "a persiana". L'appartamento inoltre è provvisto di impianto a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per la cucina, è dotato un sistema di climatizzazione con pompe di calore caldo/freddo, è presente un camino a legna nel salone/soggiorno ed infine è munito di una cisterna d'acqua, posta nel balcone, da utilizzare in caso di emergenza.

p.to 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

Dalle visure ipotecarie e catastali, gli immobili oggetto di pignoramento, precedentemente già descritti, figurano di proprietà degli esecutati sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** nella quota di 1/2 ciascuno, i quali risultano coniugati e in regime di comunione dei beni [vedi **all. 09: Documentazione Ufficio Anagrafe | Stato di Famiglia - Certificato di Residenza - Certificato di Matrimonio**].

I suddetti beni sono pervenuti al sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** con "Atto di Compravendita" del 04 ottobre 2007, repertorio n.34464, raccolta n.4757, a rogito del Dott. Claudio Ciappina, Notaio in Messina, dalla parte venditrice sig. ***Omissis***, Amministratore Unico della società a responsabilità limitata denominata ***Omissis***, con sede legale in Messina, via Camiciotti n.20, c.f. ***Omissis*** [vedi **all. 08: Copia Atto di Compravendita**]. I terreni su cui è stato edificato il Complesso Residenziale di cui fanno parte gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società ***Omissis***, con "Atto di Compravendita" del 17 novembre 2005, repertorio n.75453 a rogito del Notaio Dott. Antonino Campagna da potere della sig.ra ***Omissis*** e alla stessa pervenuti per "Atto di Donazione Accettata" del 17 febbraio 1993, repertorio n. 6274 a rogito del Notaio

Dott. Vincenzo Grosso così come riportato nel Certificato Notarile Sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco tra la documentazione agli atti.

Dall'analisi della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento [vedi **all. 05: Documentazione Agenzia del Territorio**], i beni sopra citati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Ipoteca Volontaria** n. 40513/11851 del 10/10/2007
derivante da Contratto di Mutuo del 04/10/2007 - rep. n.34466/4759 a rogito del Notaio Dott. Claudio Ciappina
a favore di: Bancario Unicredito Italiano sede di Bologna - c.f. 12931320159
- 2) **Pignoramento Immobiliare** n. 21277/17150 del 31/07/2023
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 2238 del 01/07/2023
a favore di: TICINO SPV s.r.l. sede di Roma - c.f. 16030641001

p.to 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

Non sono state riscontrate formalità pregiudizievoli oltre quelle elencate nel Certificato Notarile Sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco presente tra la documentazione agli atti e già riportate precedentemente al **p.to 3** della presente Consulenza Tecnica.

Come richiesto, la sottoscritta ha provveduto a acquisire il titolo di provenienza dei beni pignorati di cui allega copia [vedi **all. 08: Copia Atto di Compravendita**]

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

Come richiesto, la sottoscritta ha provveduto a acquisire le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia e le planimetrie catastali degli immobili pignorati di cui allega copia [vedi **all. 04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia e all. 06 Documentazione Catastale**].

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

Non sono state riscontrate omissioni fiscali.

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

Gli immobili di cui in oggetto figurano di proprietà degli esecutati sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** nella quota di 1/2 ciascuno e risultano occupati dagli stessi.

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

Dalle indagini effettuate presso il sito del GeoPortale del Comune di Messina risulta che, in riferimento al vigente P.R.G., gli immobili in oggetto ricadono in zona omogenea **B4d** (di completamento) [vedi **all. 03: Documentazione Urbanistica | GeoPortale Messina - P.R.G. e N.T.A.**]. Non sono stati evidenziati eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali o storico-artistici.

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

Non sono state evidenziate eventuali formalità, vincoli od oneri.

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

Come si evince dal documento di "Convocazione dell'Assemblea Condominiale" prevista per il 17 ottobre 2023 (in prima convocazione) e per il 18 ottobre 2023 (in seconda convocazione), precisamente nel bilancio consuntivo per l'anno 2022 e nel bilancio preventivo per l'anno 2023, vengono messe in evidenza le quote spettanti agli esecutati pari a circa € 530 per l'anno 2022 e pari a circa € 767 per l'anno 2023. Tali importi risulterebbero essere stati pagati dagli esecutati e pertanto si considera che non siano presenti spese condominiali insolute a carico degli stessi [vedi **all. 10: Convocazione dell'Assemblea Condominiale e Ricevute di pagamento**]

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

Come già specificato al **p.to 8** della presente Consulenza Tecnica, risulta che, in riferimento al vigente P.R.G., gli immobili in oggetto ricadono in zona omogenea **B4d (di completamento)** riscontrabile dalle fonti ufficiali del Comune di Messina tramite il sito del Geoportale.

Poiché del compendio pignorato non fanno parte terreni e poiché per gli immobili non si rilevano variazioni urbanistiche rispetto gli standard urbanistici riportati nel P.R.G. vigente, non si ritiene pertanto necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica [vedi **all. 03: Documentazione Urbanistica | GeoPortale Messina - P.R.G. e N.T.A.**].

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

Se richiesto e necessario, si provvederà ad acquisire tale certificato.

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

Il complesso edilizio "Primavera III" di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta essere stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia prot. n. 125 del 10/09/2007 - fasc. 3779/2, con richiesta espletata in data 18 ottobre 2005 prot. n. 7425 - fasc. n. 3559/3. La pratica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina è corredata dalla seguente documentazione:

- Autorizzazione Genio Civile di Messina prot. n. 20240 del 24/11/2006;
- Dichiarazione di Inizio Lavori prot. n. 2/2975 del 22/05/2006 (art. 2 L.R. n.17/94);
- Dichiarazione Fine Lavori prot. n. 2/2299 del 31/03/2008;

- Deposito art.9 L.R. 37/85 prot. n.1/1509 del 03/07/2008;
- Richiesta di rilascio Certificato di Abitabilità prot. n. 1/2599 del 30/04/2009

Si mette in evidenza che tale certificato a tutt'oggi non è stato rilasciato.

[vedi **all. 04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia**]

Come già specificato al **p.to 2** della presente Consulenza Tecnica, durante il sopralluogo, sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e il progetto di C. E. presentato all'U.T.C. del Comune di Messina sia nel piano adibito a "zona giorno" che nel piano sottotetto.

- Piano secondo fuori terra (adibito a zona giorno)

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ma difforme dalla pianta di progetto allegata alla Concessione Edilizia.

Le differenze consistono in una diversa distribuzione degli ambienti e precisamente:

- il tramezzo che separava il soggiorno/pranzo dalla cucina è stato eliminato realizzando un unico ambiente più grande adibito solo a soggiorno in cui è stato ricavato anche un camino a legna;
- la stanza indicata come camera da letto matrimoniale è stata adibita a cucina;
- il bagno è stato ingrandito;
- il disimpegno è stato eliminato;
- il ripostiglio è stato convertito in lavanderia.

vedi **[all. 04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia e all. 06 Documentazione Catastale]**.

Tale diversa distribuzione interna è stata realizzata senza presentare alcuna documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto senza Autorizzazioni.

- Piano sottotetto (adibito a zona notte)

Innanzitutto si specifica che il piano sottotetto dovrebbe essere adibito a locali di sgombero e invece è stato convertito in "zona notte" con due camere da letto di cui una matrimoniale.

Lo stato dei luoghi si presenta difforme sia dalla planimetria catastale che dalla pianta di progetto allegata alla Concessione Edilizia.

In entrambe le planimetrie è presente un terrazzino di "tipo a tasca" ma in quella di progetto ha una forma pressoché quadrata, mentre quella rappresentata nella planimetria catastale risulta di forma rettangolare. Inoltre, anche uno dei due locali di sgombero ha forma e dimensioni differenti. Nella planimetria di progetto infatti risulta più grande di quello rappresentato nella planimetria catastale poiché qui è anche indicato un piccolo ambiente ripostiglio.

Lo stato dei luoghi è tuttavia ancora differente. Durante il sopralluogo è stato verificato infatti che sul terrazzino di "tipo a tasca" è stata realizzata una copertura ed è stato creato un tramezzo a continuazione di uno dei lati del terrazzino in maniera da poter ricavare la seconda camera da letto e un ambiente stretto e lungo adibito a ripostiglio.

Il locale indicato come lavanderia, infine, è stato convertito in bagno.

[vedi **all.04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia; all.06 Documentazione Catastale e all.07: Rilievo dello Stato di Fatto | p. sottotetto**].

Come già spiegato, tutte le sopracitate modifiche sono state effettuate in maniera abusiva senza presentare alcuna documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto senza Autorizzazioni, ma possono essere regolarizzate presentando all'U.T.C una C.I.L.A. Tardiva per diversa distribuzione interna dei due piani.

L'unico abuso non "sanabile" riguarda la copertura del terrazzino di "tipo a tasca" nel piano sottotetto, pertanto in riferimento a questo bisognerà effettuare la messa in pristino dei luoghi così come da progetto approvato da Concessione Edilizia, anche perché tale piano sottotetto è stato adibito ad una diversa destinazione d'uso rispetto a quella di progetto, cioè "zona notte" invece che "locali di sgombero".

Pertanto, ai fini di regolarizzare le suddette difformità, si dovrà procedere nella maniera seguente:

- presentazione all'U.T.C. di una C.I.L.A. Tardiva per diversa distribuzione dei due piani;
- demolizione della copertura realizzata sul terrazzino di "tipo a tasca" e dei tramezzi non presenti nel progetto di Concessione Edilizia e messa in pristino dei luoghi così come autorizzati;
- nuova catastazione degli immobili.

Si ipotizza un presumibile costo pari a circa € 5.000,00 (euro cinquemila/00), quantificato a corpo, sia per la messa in pristino dei luoghi così come da progetto approvato da Concessione Edilizia che per le varie pratiche da presentare agli Enti preposti e relative spese per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate.

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

Si ritiene di aver chiarito tale quesito già al precedente punto (**p.to 13** della presente Consulenza Tecnica).

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

Poiché del compendio pignorato non fanno parte terreni, nessuno dei suddetti gravami è presente.

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

redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

L'appartamento su due livelli censito al N.C.E.U. del Comune di Messina, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.9, cat. A/2** è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui si allega copia [vedi **all. 11: Attestato di Prestazione Energetica**].

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

Il posto auto coperto censito al N.C.E.U. del Comune di Messina, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.18, cat. C/6**, fa parte delle categorie di immobili per i quali non è obbligatorio dotarsi dell'A.P.E.

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

Come già specificato al **p.to 1** e al **p.to 2** della presente C.T.U., gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al N.C.E.U del Comune di Messina come segue:

- IMMOBILE "a"

posto auto coperto sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.18, cat. C/6, p. terra**

- IMMOBILE "b"

appartamento su due livelli sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.9, cat. A/2, p. 3 e 4.**

In riferimento all'**IMMOBILE "b"**, come già esplicitato al **p.to 13** della presente Consulenza Tecnica, dopo la regolarizzazione urbanistica e la messa in pristino dei luoghi si dovrà provvedere a una nuova catastazione.

p.to 19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento: quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

Nel compendio pignorato non sono presenti terreni.

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

Il procedimento applicato nel metodo stimale è il cosiddetto procedimento sintetico comparativo in base al parametro dei metri quadri di superficie, in quanto si ritiene idoneo per consentire di conoscere un ordine di grandezze ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare e perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono i beni e dai prezzi applicati in essa.

Tenuto conto degli opportuni elementi, intrinseci ed estrinseci, influenti sulla valutazione e di quanto esposto nei punti precedenti, in riferimento agli immobili in oggetto si definisce quanto segue.

IMMOBILE "a" :

Posto auto coperto di superficie pari a circa 11,00 mq censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al **foglio 94, part.IIa 1146, sub.18, cat. C/6, p. terra.**

Considerati la classe catastale C/6, l'ubicazione del fabbricato ricadente in zona omogenea B4d (di completamento) del vigente P.R.G. del suddetto Comune, la consistenza del bene, le caratteristiche dell'immobile e il suo stato di conservazione verificati durante il sopralluogo; consultati i dati relativi al 1° semestre 2023 forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che si riferiscono alla zona in questione (codice zona OMI: C3) e che forniscono per "posti auto coperti" un valore minimo di 480,00 €/mq e un valore massimo di 720,00 €/mq; comparati tali dati ritenuti congrui con ulteriori indagini di mercato compiute in zone affini del Comune di Messina su altri beni simili per conformazione all'immobile in oggetto; tenuto conto di tutte le variabili sopra elencate **si determina che il valore unitario di mercato più probabile e indicativo dell'immobile è pari a 700,00 €/mq.**

Si determina pertanto che il valore commerciale dell'immobile "a" in oggetto è quindi pari a:
sup. immobile mq 11,00 x €/mq 700,00 = **€ 7.700,00** (euro settemilasettecento/00).

IMMOBILE "b" :

Appartamento su due livelli censito al N.C.E.U. del Comune di Messina al **foglio 94, part.IIa 1146, sub.9, cat. A/2, p. 3 e 4.**

Considerati la classe catastale A/2, l'ubicazione del fabbricato ricadente in zona omogenea B4d (di completamento) del vigente P.R.G. del suddetto Comune, la consistenza del bene, le caratteristiche dell'immobile e il suo stato di conservazione verificati durante il sopralluogo; consultati i dati relativi al 1° semestre 2023 forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che si riferiscono alla zona in questione (codice zona OMI: C3) e che forniscono per "abitazioni civili" un valore minimo di 870,00 €/mq e un valore massimo di 1.300,00 €/mq; comparati tali dati ritenuti congrui con ulteriori indagini di mercato compiute in zone affini del Comune di Messina su altri beni simili per conformazione all'immobile in oggetto; tenuto conto di tutte le variabili sopra elencate **si determina che il valore unitario di mercato più probabile e indicativo dell'immobile è pari a 1.300,00 €/mq.**

Tenute in considerazione le superfici ragguagliate dell'unità abitativa e nello specifico:

1. metri quadrati superficie lorda dell'appartamento adibito a "zona giorno"(65,00 mq circa) ragguagliati al 100% pari a circa 65,00 mq;
2. metri quadrati superficie balcone (15,00 mq circa) ragguagliato al 30% pari a circa 4,50 mq
3. metri quadrati superficie lorda del piano sottotetto adibito a "zona notte" (57,00 mq circa) ragguagliati al 40% pari a circa 23,00 mq (valore arrotondato);
4. metri quadrati superficie terrazzino "tipo a tasca" (5,80 mq) ragguagliato al 30% pari a circa 1,70 mq (valore arrotondato)

Totale superficie dell'immobile: 94,20 mq, che viene arrotondato a 94,00 mq

Si determina pertanto che il valore commerciale dell'immobile "b" in oggetto è quindi pari a:

sup. immobile mq 94,00 x €/mq 1.300,00 = **€ 122.200,00** (euro centoventiduemilaeduecento/00).

Infine, al valore dell'immobile viene detratto l'importo di **€ 5.000,00** (euro cinquemila/00) valutato a corpo e considerato come il presumibile costo sia per la messa in pristino dei luoghi così come da progetto approvato da Concessione Edilizia che per le varie pratiche da presentare agli Enti preposti e relative spese per la regolarizzazione delle difformità precedentemente elencate e specificate al **p.to 2 e p.to 13** della presente Consulenza Tecnica.

Pertanto:

- Stima del valore commerciale dell'immobile: **€ 122.200,00**

- A detrarre costo regolarizzazione difformità: **€ 5.000,00**

Valore Immobile "b": € 117.200,00 (euro centodiciasettemilaeduecento/00)

Infine, il valore totale del compendio è dato dalla somma del valore dell'immobile "a" e dell'immobile "b".

Pertanto:

- Immobile "a"..... € 7.700,00

- Immobile "b"..... € 117.200,00

VALORE Totale del COMPENDIO: € 124.900,00 (euro centoventiquattromilaenovecento/00)

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

Gli immobili in oggetto risultano di piena proprietà degli esecutati sig. ***Omissis*** e ***Omissis*** in ragione di 1/2 ciascuno, pertanto si desume che il valore delle quote pertinenti agli esecutati è equivalente, per ciascuno, alla metà dell'intero valore degli immobili.

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

I beni immobili oggetto di pignoramento fanno parte del Complesso Residenziale "Primavera III", edificio a tre elevazioni fuori terra (piano rialzato / piano primo / piano secondo) oltre il piano terra/seminterrato e il piano sottotetto così come anche individuati negli elaborati grafici della Concessione Edilizia.

Tale complesso edilizio, sito in Messina - c.da Reginella/San Michele - via Comunale San Michele n. 63, risulta essere stato edificato in conformità alla Concessione Edilizia prot. n. 125 del 10/09/2007 - fasc. 3779/2, con richiesta espletata in data 18 ottobre 2005 prot. n. 7425 - fasc. n. 3559/3. La pratica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina è corredata dalla seguente documentazione:

- Autorizzazione Genio Civile di Messina prot. n. 20240 del 24/11/2006;
- Dichiarazione di Inizio Lavori prot. n. 2/2975 del 22/05/2006 (art. 2 L.R. n.17/94);
- Dichiarazione Fine Lavori prot. n. 2/2299 del 31/03/2008;
- Deposito art.9 L.R. 37/85 prot. n.1/1509 del 03/07/2008;
- Richiesta di rilascio Certificato di Abitabilità prot. n.1/2599 del 30/04/2009

Si mette in evidenza che tale certificato a tutt'oggi non è stato rilasciato.

[vedi **all. 04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia**]

In riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Messina, gli immobili in oggetto ricadono in zona omogenea **B4d (di completamento)** riscontrabile dalle fonti ufficiali del Comune di Messina tramite il sito del Geoportale

[vedi **all. 03: Documentazione Urbanistica | GeoPortale Messina - P.R.G. e N.T.A.**].

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di seguito elencati:

- IMMOBILE "a"

posto auto coperto sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.18, cat. C/6, p. terra**;

- IMMOBILE "b"

appartamento su due livelli sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.9, cat. A/2, p. 3 e 4**.

Tali immobili figurano di proprietà degli esecutati sig.ri *****Omissis***** e *****Omissis***** nella quota di 1/2 ciascuno, i quali risultano coniugati e in regime di comunione dei beni [vedi **all. 09: Documentazione Ufficio Anagrafe | Stato di Famiglia - Certificato di Residenza - Certificato di Matrimonio**].

I suddetti beni sono pervenuti al sig.ri *****Omissis***** e *****Omissis***** con "Atto di Compravendita" del 04 ottobre 2007, repertorio n.34464, raccolta n.4757, a rogito del Dott. Claudio Ciappina, Notaio in Messina, dalla parte venditrice sig. *****Omissis*****, Amministratore Unico della società a responsabilità limitata denominata ******Omissis****** con sede legale in Messina, via Camiciotti n.20, c.f. *****Omissis***** [vedi **all. 08: Copia Atto di Compravendita**]. I terreni su cui è stato edificato il Complesso Residenziale di cui fanno parte gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società ******Omissis****** con "Atto di Compravendita" del 17 novembre 2005, repertorio n.75453 a rogito del Notaio Dott. Antonino Campagna da potere della sig.ra *****Omissis***** e alla stessa pervenuti per "Atto di Donazione Accettata" del 17 febbraio 1993, repertorio n. 6274 a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Grosso così come riportato nel Certificato Notarile Sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco tra la documentazione agli atti.

- IMMOBILE "a"

posto auto coperto sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.18, cat. C/6, p. terra**.

Trattasi di posto auto coperto di superficie pari a circa 11,00 mq situato al piano terra/seminterrato adibito a ricovero auto e al quale ci si accede per mezzo di una saracinesca elettronica adiacente al portone di ingresso del Residence. Tale piano è provvisto di un accesso diretto al vano scala.

Il posto auto coperto fa parte delle categorie di immobili per i quali non è obbligatorio dotarsi dell'A.P.E.

Tenuto conto degli opportuni elementi, intrinseci ed estrinseci, influenti sulla valutazione del bene in oggetto, si determina che il valore unitario di mercato più probabile e indicativo dell'immobile è pari a 700,00 €/mq e, di conseguenza, il valore commerciale stimato per l'**immobile "a"** è pari a **€ 7.700,00 (euro settemilaesettecento/00)**.

- IMMOBILE "b"

appartamento su due livelli sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.9, cat. A/2, p. 3 e 4**.

Si sottolinea che nella documentazione catastale riferita all'**immobile "b"**, appartamento su due livelli, questi ultimi vengono classificati come piano terzo e quarto, invece di essere indicati come piano secondo e piano sottotetto, pertanto tale nomenclatura può essere considerata come puro errore scaturito da un'errata "lettura" dei piani fuori terra al momento della catastazione. [vedi **all. 04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia e all. 06 Documentazione Catastale**]

Trattasi di appartamento su due livelli, piano secondo fuori terra (adibito a zona giorno) e piano sottotetto (adibito a zona notte) collegati internamente da una scala a chiocciola.

La zona giorno comprende l'ingresso, il soggiorno, la cucina, il bagno e la lavanderia per una superficie totale complessiva pari a circa 65,00 mq (metri quadri lordi). Completa questo piano un balcone orientato ad ovest di mq 15,00 che nel calcolo delle superfici per la valutazione dell'immobile verrà ragguagliato al 30%.

La zona notte (piano sottotetto) comprende due ripostigli, di cui uno ricavato in un ulteriore vano ingresso, due camere da letto e un bagno per una superficie totale complessiva pari a circa 57,00 mq (metri quadri lordi) che nel calcolo delle superfici per la valutazione dell'immobile verrà ragguagliata al 40% essendo tale piano un sottotetto.

Durante il sopralluogo, sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e il progetto di Concessione Edilizia presentato all'U.T.C. del Comune di Messina sia nel piano adibito a "zona giorno" che nel piano sottotetto.

- Piano secondo fuori terra (adibito a zona giorno)

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ma difforme dalla pianta di progetto allegata alla Concessione Edilizia.

Le differenze consistono in una diversa distribuzione degli ambienti e precisamente:

- il tramezzo che separava il soggiorno/pranzo dalla cucina è stato eliminato realizzando un unico ambiente più grande adibito solo a soggiorno in cui è stato ricavato anche un camino a legna;
- la stanza indicata come camera da letto matrimoniale è stata adibita a cucina;
- il bagno è stato ingrandito;
- il disimpegno è stato eliminato;
- il ripostiglio è stato convertito in lavanderia.

vedi **[all. 04 Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia e all. 06 Documentazione Catastale]**.

Tale diversa distribuzione interna è stata realizzata senza presentare alcuna documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto senza Autorizzazioni.

- Piano sottotetto (adibito a zona notte)

Innanzitutto si specifica che il piano sottotetto dovrebbe essere adibito a locali di sgombero e invece è stato convertito in "zona notte" con due camere da letto di cui una matrimoniale.

Lo stato dei luoghi si presenta difforme sia dalla planimetria catastale che dalla pianta di progetto allegata alla Concessione Edilizia.

In entrambe le planimetrie è presente un terrazzino di "tipo a tasca" ma in quella di progetto ha una forma pressoché quadrata, mentre quella rappresentata nella planimetria catastale risulta di forma rettangolare (si mette in evidenza che per il calcolo delle superfici da computare per la valutazione degli immobili, verrà presa in considerazione la superficie del terrazzino riportata nella planimetria di progetto pari a circa 5,80 mq e verrà ragguagliata al 30%). Inoltre, anche uno dei due locali di sgombero ha forma e dimensioni differenti. Nella planimetria di progetto infatti risulta più grande di quello rappresentato nella planimetria catastale poiché qui è anche indicato un piccolo ambiente ripostiglio.

Lo stato dei luoghi è tuttavia ancora differente. Durante il sopralluogo è stato verificato infatti che sul terrazzino di "tipo a tasca" è stata realizzata una copertura ed è stato creato un tramezzo a continuazione di uno dei lati del terrazzino in maniera da poter ricavare la seconda camera da letto e un ambiente stretto e lungo adibito a ripostiglio.

Il locale indicato come lavanderia, infine, è stato convertito in bagno.

Tutte le sopracitate modifiche sono state effettuate in maniera abusiva senza presentare alcuna documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune e pertanto senza Autorizzazioni [vedi **all. 04 Documentazione**

Urbanistica | Concessione Edilizia; all. 06 Documentazione Catastale e all. 07: Rilievo dello Stato di Fatto | p. sottotetto], ma possono essere regolarizzate presentando all'U.T.C una C.I.L.A. Tardiva per diversa distribuzione interna dei due piani.

L'unico abuso non "sanabile" riguarda la copertura del terrazzino di "tipo a tasca" nel piano sottotetto, pertanto in riferimento a questo bisognerà effettuare la messa in pristino dei luoghi così come da progetto approvato da Concessione Edilizia, anche perché tale piano sottotetto è stato adibito ad una diversa destinazione d'uso rispetto a quella di progetto, cioè "zona notte" invece che "locali di sgombero".

Pertanto, ai fini di regolarizzare le suddette difformità, si dovrà procedere nella maniera seguente:

- presentazione all'U.T.C. di una C.I.L.A. Tardiva per diversa distribuzione dei due piani;
- demolizione della copertura realizzata sul terrazzino di "tipo a tasca" e dei tramezzi non presenti nel progetto di Concessione Edilizia e messa in pristino dei luoghi così come autorizzati;
- nuova catastazione degli immobili.

Si ipotizza un presumibile costo pari a circa **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)**, quantificato a corpo, sia per la messa in pristino dei luoghi così come da progetto approvato da Concessione Edilizia che per le varie pratiche da presentare agli Enti preposti e relative spese per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate.

L'appartamento è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui si allega copia [vedi **all.11: Attestato di Prestazione Energetica**].

Tenuto conto degli opportuni elementi, intrinseci ed estrinseci, influenti sulla valutazione del bene in oggetto, si determina che il valore unitario di mercato più probabile e indicativo dell'immobile è pari a 1.300,00 €/mq.

Tenute in considerazione le superfici ragguagliate dell'unità abitativa e nello specifico:

5. metri quadrati superficie lorda dell'appartamento adibito a "zona giorno"(65,00 mq circa) ragguagliati al 100% pari a circa 65,00 mq;
6. metri quadrati superficie balcone (15,00 mq circa) ragguagliato al 30% pari a circa 4,50 mq
7. metri quadrati superficie lorda del piano sottotetto adibito a "zona notte" (57,00 mq circa) ragguagliati al 40% pari a circa 23,00 mq (valore arrotondato);
8. metri quadrati superficie terrazzino "tipo a tasca" (5,80 mq) ragguagliato al 30% pari a circa 1,70 mq (valore arrotondato)

Totale superficie dell'immobile: 94,20 mq, che viene arrotondato a 94,00 mq

Si determina pertanto che il valore commerciale dell'immobile "b" in oggetto è quindi pari a:

sup. immobile mq 94,00 x €/mq 1.300,00 = **€ 122.200,00 (euro centoventiduemilaeduecento/00)**.

Infine, al valore dell'immobile viene detratto l'importo di **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)** valutato a corpo e considerato come il presumibile costo sia per la messa in pristino dei luoghi così come da progetto approvato da Concessione Edilizia che per le varie pratiche da presentare agli Enti preposti e relative spese per la regolarizzazione delle difformità precedentemente elencate e specificate al **p.to 2** e **p.to 13** della presente Consulenza Tecnica.

Pertanto:

- Stima del valore commerciale dell'immobile: **€ 122.200,00**

- A detrarre costo regolarizzazione difformità: € 5.000,00

Valore Immobile "b": € 117.200,00 (euro centodiciasettemilaeduecento/00)

Il valore totale del compendio è dato dalla somma del valore dell'immobile "a" e dell'immobile "b".

Pertanto:

- Immobile "a"..... € 7.700,00

- Immobile "b"..... € 117.200,00

VALORE Totale del COMPENDIO: € 124.900,00 (euro centoventiquattromilaenovecento/00)

Gli immobili "a" e "b" nel loro insieme si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione [vedi **al.02: Documentazione Fotografica**].

Nell'appartamento (immobile "b") la pavimentazione e i rivestimenti dei bagni, della lavanderia e della cucina sono in gres, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio a taglio termico con zanzariere e un sistema di oscurante del tipo "a persiana". Inoltre è provvisto di impianto a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per la cucina, è dotato un sistema di climatizzazione con pompe di calore caldo/freddo, è presente un camino a legna nel salone/soggiorno ed infine è munito di una cisterna d'acqua, posta nel balcone, da utilizzare in caso di emergenza.

p.to 23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.:

Poiché i beni in oggetto riguardano due immobili utilizzabili separatamente e non necessariamente collegabili tra loro, si consiglia di procedere alla vendita di tali beni immobili in due lotti differenti:

Lotto 1 - immobile "a"

posto auto coperto sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.18, cat. C/6**

Valore commerciale € 7.700,00

Lotto 2 - immobile "b"

appartamento su due livelli sito in Messina - c.da San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III", censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 94, part.IIa 1146, sub.9, cat. A/2**

Valore commerciale € 117.200,00

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

Tutti i dati riguardanti gli esecutati, i sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis***, sono presenti nella documentazione agli atti.

p.to 25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale

prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Gli esecutati, i sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis***, proprietari degli immobili in oggetto nella quota di 1/2 ciascuno, risultano coniugati e in regime di comunione dei beni [vedi **all. 09: Documentazione Ufficio Anagrafe | Stato di Famiglia - Certificato di Residenza - Certificato di Matrimonio**].

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

Entrambi gli esecutati, i sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis***, risultano residenti in Messina, c.da Reginella/San Michele, via Comunale San Michele n. 63, "Residenza Primavera III" (indirizzo degli immobili oggetto di pignoramento) [vedi **all. 09: Documentazione Ufficio Anagrafe | Stato di Famiglia - Certificato di Residenza - Certificato di Matrimonio**].

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

Non sono state riscontrate ulteriori domande giudiziali riguardanti gli immobile in oggetto

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

Gli immobili in oggetto non sono soggetti al calcolo dell' I.V.A. perché di proprietà privata.

Allegati:

- Calcolo onorario
- all. 01: Verbale di Sopralluogo
- all. 02: Documentazione Fotografica
- all. 03: Documentazione Urbanistica | GeoPortale Messina - P.R.G. e N.T.A.
- all. 04: Documentazione Urbanistica | Concessione Edilizia
- all. 05: Documentazione Agenzia del Territorio
- all. 06: Documentazione Catastale
- all. 07: Rilievo dello Stato di Fatto | p. sottotetto
- all. 08: Copia Atto di Compravendita

- all. 09: Documentazione Ufficio Anagrafe | Stato di Famiglia - Certificato di Residenza - Certificato di Matrimonio
- all. 10: Convocazione dell'Assemblea Condominiale e Ricevute di pagamento
- all. 11: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- all. 12: Documentazione Spese

Il C.T.U.
Arch. Odette Rigano



A handwritten signature in black ink that reads "Odette Rigano".