

Tribunale di Messina

Seconda Sezione Civile

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R. G. Es. n. 109/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo Petrolo

CTU: Arch. Simone Patania

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **PERIZIA DI STIMA**

Condominio TIRRENICA

Avv. Luigi Giacobbe

Contro



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Simone Patania, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina al n. 1960, con Decreto di nomina del 07 novembre 2023 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Petrolo quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura R. G. Es. n. 109/2023. Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 07 novembre 2023, a cui seguiva il giuramento di rito in modalità telematica. Il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

- A) **verifichi** la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risulterà 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;
- B) **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;
- C) **dica** se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- D) **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;
- E) **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;
- F) **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;
- G) **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;
- H) **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;
- I) 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.
- J) 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;
- K) **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;
- L) 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 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;
- M) 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);
- N) **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);
- O) **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) **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.;
- Q) **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;
- R) **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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, al fine di effettuare il primo accesso ai luoghi, provvedeva a convocare le parti stesse a mezzo di nota raccomandata A/R e PEC, ed effettuava le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina ottenendo la visura (all.1), lo stralcio di mappa catastale (all.2) e la planimetria catastale relativa all'immobile (all.3).

Le operazioni peritali sono quindi iniziate con il sopralluogo avvenuto il giorno 25/11/2023 alle ore 09.30 come descritto nel verbale di sopralluogo (all. 4), eseguito in via Nazionale n. 202/A del Villaggio Giampileri Marina, del comune di Messina, presso l'immobile oggetto della stima, di proprietà del debitore esecutato [REDACTED].

Alla presenza del Custode nominato dal giudice Avv. GALLETTA Caterina, del debitore esecutato [REDACTED] e del difensore ed amministratore del creditore procedente Avv. GIACOBBE Luigi, lo scrivente ha compiuto gli accertamenti tecnici riscontrando delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Pertanto si rendeva necessario concordare un ulteriore accesso all'immobile per la conclusione dei rilievi e dell'acquisizione della documentazione fotografica.

In considerazione del compito affidatomi, procedevo con il tentativo di conciliazione della causa, e le parti dichiaravano che erano in corso trattative di bonario componimento. Alla data di sottoscrizione della presente perizia, lo scrivente non ha ricevuto ulteriori comunicazioni in merito.

Il secondo accesso all'immobile, previa comunicazione alle parti, è avvenuto il 02/12/2023, e alla presenza del [REDACTED], delegato dalla proprietaria, lo scrivente eseguiva il rilievo geometrico e fotografico, concludendo le operazioni con la compilazione del verbale (all. 5).

Acquisita quindi tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO A

***Verificati** 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;*

E' stato acquisito il seguente atto di provenienza:



Atto di compravendita del 13/02/2006 in Notaio PUGLISI Maria Flora, trascritto il 09/03/2006 al n. 1363 Vol. SICT, per la parte venditrice il [REDACTED] nella qualità di liquidatore della società "TIRRENICA S.r.l. in liquidazione", con sede in Messina, per la parte acquirente la [REDACTED], nata a [REDACTED] (all. 6)

QUESITO B

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;

La verifica della documentazione ha dato esito positivo potendo riscontrare i seguenti documenti:

- Istanza di vendita del 12/07/2023 in cui il "Condominio TIRRENICA" con sede in Messina, rappresentato e difeso dall'Avv. Luigi Giacobbe, chiede la disposizione della vendita dell'immobile in oggetto.
- Deposito delle ricevute del contributo unificato e della marca 27 in data 30/06/2023.
- Decreto ingiuntivo n. 444/2023 del 23/03/2023 R.G. 4674/2022 del Tribunale di Messina;
- Atto di precetto con attestazione di conformità del 29/03/2023;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/06/2023 alla [REDACTED];
- Nota di trascrizione ipotecaria n. 18 del 27/06/2023 reg. generale n. 17677, registro particolare n. 14184, del decreto ingiuntivo n. 444/2023 del Tribunale di Messina
- Procura generale alle liti conferita dal "Condominio TIRRENICA" con sede in Messina all'Avv. Luigi Giacobbe;
- Certificazione ipocatastale speciale prot. ME 58592 del 04/07/2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari rilasciato dall'Ufficio provinciale del Territorio;
- Relazione ipocatastale redatta dal Notaio Ivan Giuliano in data 08/03/2024 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari da cui risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:
 - 1) ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 26 maggio 2011, ai numeri 17433/2606, contro la [REDACTED], sopra



generalizzata, ed a favore della "Serit Sicilia S.p.A., Agente della Riscossione" con sede in Messina, codice fiscale 00833920150, per un montante ipotecario di euro 152.030,50 (centocinquantaduemilatrenta virgola cinquanta), a garanzia di un debito capitale di euro 76.015,25 (settantaseimilaquindici virgola venticinque);

2) ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 14 dicembre 2012, ai numeri 31822/2937, contro la [REDACTED], sopra generalizzata, ed a favore della "Riscossione Sicilia S.P.A.", con sede in Messina, codice fiscale 00833920150, per un montante ipotecario di euro 146.461,20 (centoquarantaseimilaquattrocentosessantuno virgola venti), a garanzia di un debito capitale di euro 73.230,60 (settantatremiladuecentotrenta virgola sessanta);

3) pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 27 giugno 2023, ai numeri 17677/14184, contro la [REDACTED], sopra generalizzata, ed a favore del Condominio Tirrenica, con sede in Messina Codice Fiscale 97029100837, in forza del verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Messina in data 7 giugno 2023, repertorio numero109.

QUESITO C

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

Non si rende necessario sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti;

QUESITO D

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;

Lo stato di possesso dell'immobile è di piena proprietà da parte del debitore esecutato, e l'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazioni registrati presso la competente Agenzia delle Entrate.

QUESITO E

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;

Sull'immobile sono stati riscontrati il seguente vincolo:

- Vincolo idrogeologico PAI – Sito di Attenzione per suscettibilità elevata e molto elevata a colate rapide;

QUESITO F

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;

Come si evince dall'atto di precetto del 29/03/2023 formulato dall'Avv. Luigi Giacobbe, gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene risultano essere i seguenti:

- Saldo gestione consuntivo anno 2021/2022 per € 6.669,85;
- Gestione ordinaria anno 2022/2023 per € 429,68
- Quota straordinaria cancello per € 563,50
- Saldo gestione straordinaria lavori terrazza del 19/11/2016 per € 4.836,02
- Saldo quota 10% lavori prospetti condominiali inclusi nella pratica "bonus 90" per € 4.061,71

Il totale delle somme sopra riportate ammonta ad € 16.560,76.

QUESITO G

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;

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile sono pari a € 1289,05, da

da corrispondere in rate quadrimestrali di € 429,68.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Nei due anni precedenti alla data della presente perizia, risultano le seguenti spese condominiali insolute:

- Consuntivo anno 2021/2022 € 488,21 (oggetto del titolo esecutivo)
- Consuntivo anno 2022/2023 € 657,04
- Quota straordinaria cancello per € 563,50 (oggetto del titolo esecutivo)

QUESITO H

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;



La destinazione urbanistica dell'immobile, come si evince sia dal progetto depositato presso il dipartimento Urbanistica del comune di Messina, sia dalla categoria catastale, risulta essere deposito. Trattandosi di fabbricato non si rende necessario allegato il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

QUESITO I

*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 fabbricato in cui ricade l'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 7127 del 11/10/1982, ed è stato successivamente dichiarato agibile in data 19/12/1990 con prot. n. 19658.

Tuttavia, come già accennato, è stata riscontrata una difformità rispetto a quanto riportato sia nella planimetria catastale, sia negli elaborati progettuali relativi alla suddetta concessione edilizia. Nello specifico, la difformità consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di tramezzature.

QUESITO J

*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;*

La procedura amministrativa richiesta per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni è la comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), per la quale è prevista una sanzione amministrativa di € 1.000, € 35 per diritti di segreteria e tariffa, oltre le competenze professionali del tecnico.

Non risultano agli atti istanze di condono per l'immobile in oggetto.

QUESITO K

***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;*

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, ed il diritto di proprietà del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.



QUESITO L

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;

L'immobile pignorato, avendo una destinazione urbanistica a deposito, rientra tra quelli riportati alla lettera (d) dell'art. 3 comma 3° del d.lgs. 192/2005, pertanto non vi è obbligo di dotazione dell'A.P.E.

QUESITO M

*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);*

Riscontrata la difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti, lo scrivente ha proceduto mediante variazione catastale DOCFA all'aggiornamento della planimetria (all.7), sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo.

QUESITO N

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);

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene di cui al punto A, oggetto del presente procedimento, è stato adottato un metodo sintetico-comparativo, che consente di determinare il più probabile valore venale di un bene immobile, raffrontando i valori di mercato attuati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni. Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato. Quindi, tenuto conto delle dimensioni dello stato di fatto in cui si trova, dello scadente



stato di conservazione e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq di € 360,00;

pertanto si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu equivale al valore unitario

Sc equivale alla superficie commerciale lorda

V equivale al valore dell'immobile

Per cui avremo:

$$€ 360 \text{ €/mq} * 446,50 \text{ mq} = € 160.740,00$$

L'importo complessivo dell'interno compendio pignorato è pari a: € 160.740,00

Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Messina, Agenzie Immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 144.666,00

Oneri concessori e Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carica dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 142.166,00

QUESITO O

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;

L'immobile destinato a deposito, oggetto di pignoramento ed appartenente al debitore esecutato [REDACTED] in qualità di [REDACTED] è situato in Via Nazionale n. 202/A del villaggio Giampileri Marina, nella periferia a Sud di Messina e dotato dei principali servizi di



urbanizzazione e caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di vicinato.

L'immobile è posto al piano seminterrato di un edificio a tre elevazioni fuori terra e si raggiunge mediante la via Nazionale dall'accesso carrabile del cortile condominiale, ma vi è altresì un collegamento pedonale dalla S.S. 114. Confina a nord con un terrapieno e con unità immobiliare di altra ditta, a sud e ad ovest con un terrapieno, ad est con cortile condominiale.

L'ingresso è sul lato est mediante una porta finestra dotata di saracinesca, mentre planimetricamente gli ambienti sono caratterizzati da ampi locali, e da una zona in cui le cui partizioni interne hanno creato degli ambienti più piccoli. L'immobile è inoltre dotato di due wc. Nella zona centrale è presente una scala di collegamento al piano superiore corrispondente con il cortile interno del fabbricato, ma allo stato dei luoghi non utilizzabile poiché chiusa superiormente.

Lo stato di manutenzione dei locali è scadente, condizionato da evidenti segni di umidità da risalita nella parte bassa delle murature, e da segni di infiltrazioni in alcune zone del soffitto. Inoltre le pareti a contatto con il terrapieno sono protette da un'intercapedine accessibile dove i fenomeni di degrado sopra descritti risultano ulteriormente accentuati. L'esterno invece presenta un buono livello di manutenzione, anche se alla data del sopralluogo era presente un ponteggio riconducibile a lavori in corso sulle facciate del fabbricato.

La superficie commerciale del fabbricato da stimare è pari complessivamente a 446,50 mq, come risulta dalla seguente tabella:

	superficie lorda (mq)	coefficiente	Superficie commerciale
Deposito	440,00	100%	440,00
Intercapedine	65,00	10%	6,50
Totale			446,50

Il valore locativo dell'immobile considerata la sua destinazione d'uso e la posizione in cui si trova può essere stimato in € 650,00 mensili.

QUESITO P

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.;

L'immobile risulta essere pignorato nella sua interezza, e non risulta conveniente allo stato attuale suddividerlo in lotti.

QUESITO Q



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;

Dal certificato di stato civile richiesto presso il comune di Messina (all. 8), il debitore risulta di stato libero.

QUESITO R

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.

Trattandosi di deposito non destinato all'uso abitativo acquistato da un privato, la vendita è soggetta alla sola imposta di registro pari al 9% del valore dell'immobile.

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, costituito da un locale deposito sito in Via Nazionale n. 202/A del villaggio Giampileri Marina in Messina è quantificato in **€ 142.166,00**.

* * * * *

Tanto per l'incarico conferitomi

Messina, lì 02/04/2024

IL CTU

Arch. Simone Patania

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1: Visura catastale

ALLEGATO 2: Estratto di mappa catastale

ALLEGATO 3: Planimetria catastale

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo 25/11/2023

ALLEGATO 5: Verbale di sopralluogo 02/12/2023

ALLEGATO 6: Titolo di proprietà

ALLEGATO 7: Planimetria catastale aggiornata

ALLEGATO 8: Certificato di stato civile

ALLEGATO 9: Documentazione fotografica



Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2024
Ora: 11:02:55
Numero Pratica: T112173/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 15/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2024

Dati identificativi: Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **206** Particella **679** Subalterno **27**

Partita: **65390**

Busta mod.58: **216**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **206** Particella **679**

Classamento:

Rendita: **Euro 762,29**

Rendita: **Lire 1.476.000**

Zona censuaria **2**,

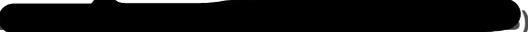
Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **410 m²**

Foglio **206** Particella **679** Subalterno **27**

Indirizzo: VIA NAZIONALE n. SN Piano S1

Dati di superficie: Totale: **433 m²**

> Intestati catastali

> 1 

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **206** Particella **679** Subalterno **27**



> Indirizzo

-  **dall'impianto al 19/03/1997** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **206** Particella **679** Subalterno **27**
VIA VECCHIA NAZIONALE Piano SC
Partita: **65390**
-  **dal 19/03/1997** VARIAZIONE del 19/03/1997 in atti dal 19/03/1997
VARIAZIONE PER CLASSAMENTO (n. B00400.1/1997)
Immobile attuale
Comune di **MESSINA (F158) (ME)** Annotazioni: in corso di definizione
Foglio **206** Particella **679** Subalterno **27**
VIA NAZIONALE n. SN Piano S1
Partita: **65390**
Busta mod.58: **216**

> Dati di classamento

-  **dall'impianto al 19/03/1997** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **206** Particella **679** Subalterno **27**
Categoria **F/4^{b)}**, Consistenza **0 m²**
Partita: **65390**
-  **dal 19/03/1997** VARIAZIONE del 19/03/1997 in atti dal 19/03/1997
VARIAZIONE PER CLASSAMENTO (n. B00400.1/1997)
Immobile attuale Annotazioni: in corso di definizione
Annotazioni: classamento e rendita validati
Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **206** Particella **679** Subalterno **27**
Rendita: **Euro 762,29**
Rendita: **Lire 1.476.000**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/2^{a)}**, Classe **3**, Consistenza **410 m²**
Partita: **65390**
Busta mod.58: **216**

> Dati di superficie

-  **dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Immobile attuale Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/07/1995, prot. n. 14919
Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **206** Particella **679** Subalterno **27**
Totale: **433 m²**



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MESSINA (F158)(ME) Foglio 206 Particella 679 Sub. 27

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- dall'impianto al 13/02/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
2. Atto del 13/02/2006 Pubblico ufficiale PUGLISI MARIA FLORA Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 23985 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5491.1/2006 Reparto PI di MESSINA in atti dal 14/03/2006
3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/02/2006 Repertorio n. 23985 - TRASC.5491/06 CANCELLAZIONE ANNOTAZIONE Voltura n. 12700.1/2006 - Pratica n. ME0091200 in atti dal 06/06/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
- b) F/4: Unita` in corso di definizione
- c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



MOD AN (CEU)

700

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARIO
F. n. 496

Planimetria di u.r.b. in Comune di **MESSINA** via **S.S. 114** civ.

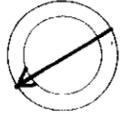
PIANO CANTINATO

0132743



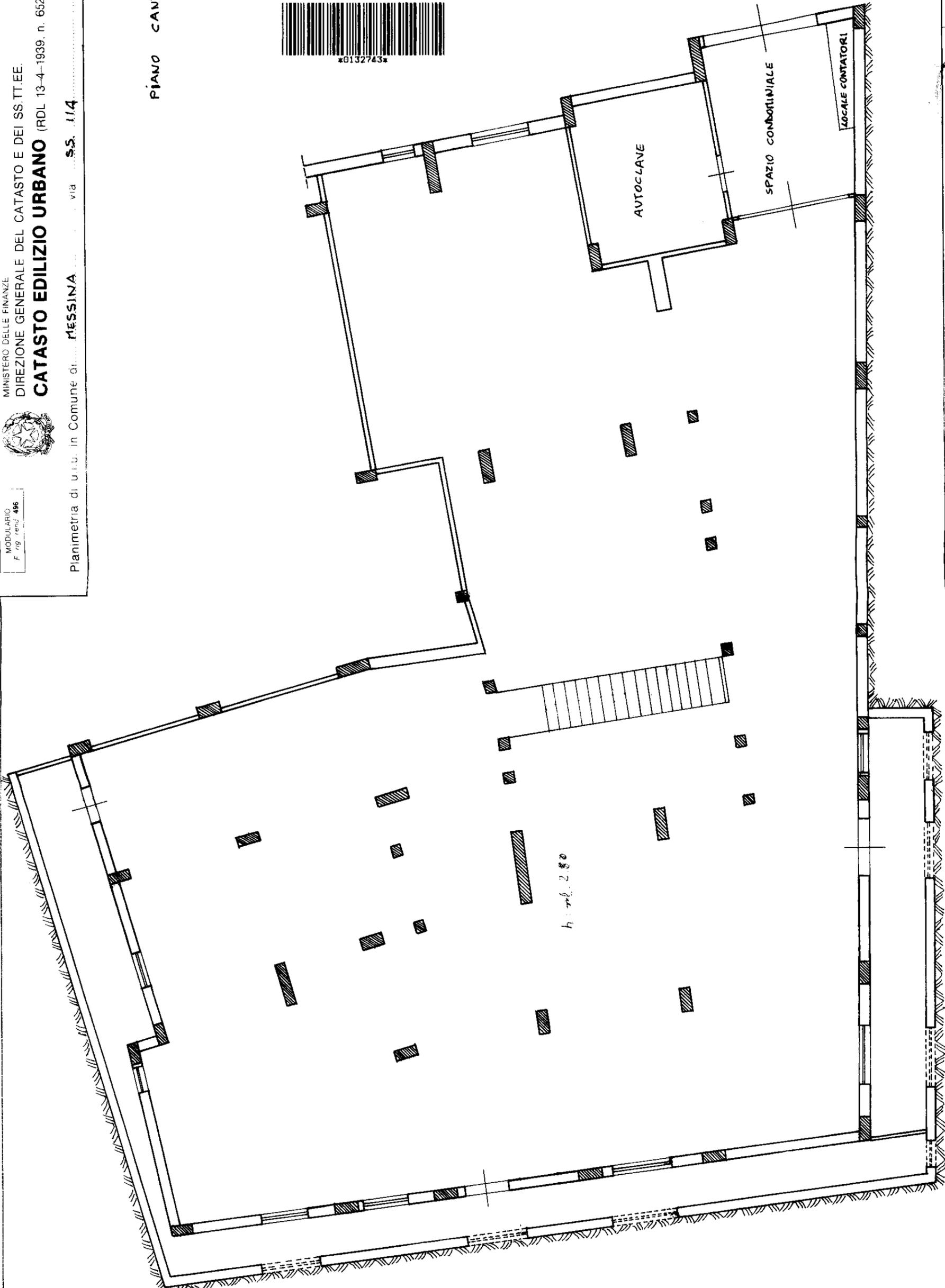
CORTILE CONDIZIONALE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

RISERVATO ALL'UFFICIO



Dichiarazione di variazione modificata abb. volume e note

Denuncia di variazione modificata abb. volume e note
Identificativo catastale

F. 206 n. 679 sub. 27

MESSINA n. 122
data GIUGNO 1995 Firma

GEOMETRA

PUGLISI ANTONINO GIOVANNI

iscritto all'Albo dei GEOMETRI

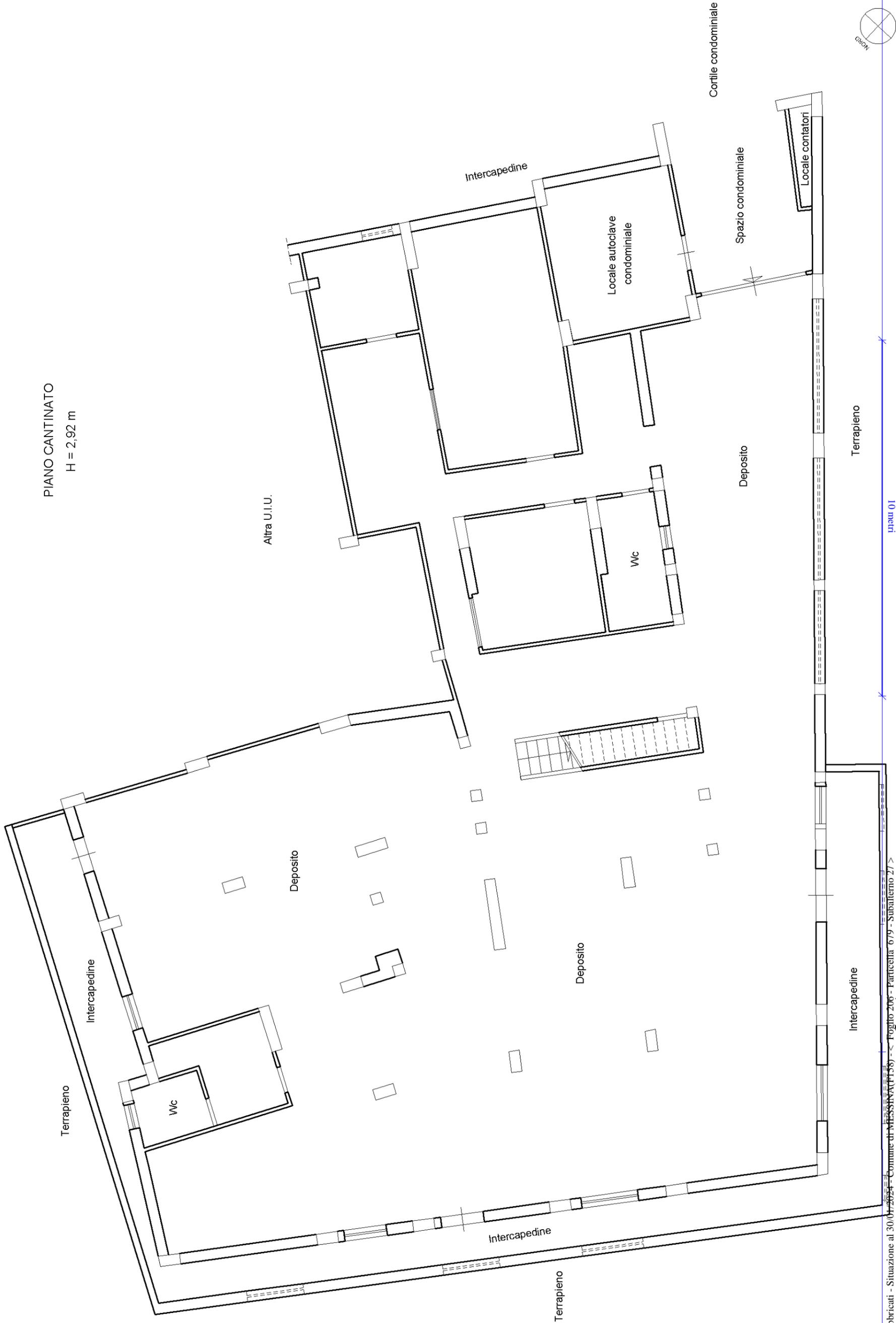
nella provincia di MESSINA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0029482 del 29/01/2024
Comune di Messina
Nazionale
civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 206
Particella: 679
Subalterno: 27

Compilata da:
Patania Simone
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Messina
N. 1960



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Accesso carrabile dalla via Nazionale.





Ingresso dal cortile condominiale.





Porta finestra di ingresso con saracinesca esterna.





Vista interna del locale deposito.





Vista interna del locale deposito.





Vista interna del locale deposito.





Vista interna del locale deposito.





Vista interna del locale deposito.





Vista interna del servizio igienico.





Vista interna del servizio igienico.





Vista interna dell'intercapedine

