

# Tribunale di Messina

*Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura Esecutiva n. 112/2017 R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED] + [REDACTED]

*Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Minutoli  
C.T.U. : Architetto Dott.ssa Paola Mastrojeni*

**Consulenza Tecnica d'Ufficio  
ed Allegati**

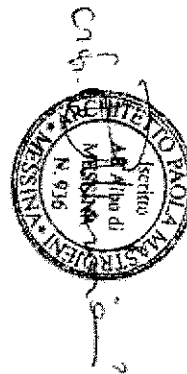
Udienza : 10.07.2018

Emessa da :

**Arch. Paola Mastrojeni**  
Via Pietro Canisio, 4 Messina  
Cell. 389.5965291  
PEC : [arch.pd.mastrojeni@archiworldpec.it](mailto:arch.pd.mastrojeni@archiworldpec.it)

Data : 14.01.2018

Timbro e Firma



Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 701325b795394a303cfd157ac44f4e Firmato Da: MASTROJENI PAOLA CORDEA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64867a47774b0d54:3:16ac8e623a3



## Tribunale Civile di Messina

Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA  
ESECUTIVA IMMOBILIARE N.112/2017 R.G.E. promossa da

- Udienza. 09.01.2018 -

I -PREMESSA- L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Minutoli,  
il 06.07.2016, con "Decreto di Fissazione D'Udienza ex art.569 C.P.C.,  
Letti gli atti del procedimento n.112/2016 R.G.E. a carico di [REDACTED]

-Al

-Al

imr

-Al

-Al

- Al

- A

Nor.

- Al

e re

sana

conf.

- All

elab

- All

- All

- All

[REDACTED] c.f. [REDACTED] vista l'istanza per la vendita forzata  
dei beni pignorati, depositata dal creditore procedente [REDACTED],  
c.f. [REDACTED], vista la documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti: ritenuto  
che deve nominarsi l'esperto per la stima dei beni stessi, a norma degli artt.  
568, 569 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.; visto il ruolo dei consulenti tecnici  
di questo Tribunale", 1) **nomina esperto nel presente procedimento l'arch.  
Paola Mastrojeni, disponendo che lo stesso presti giuramento in  
cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione".**

II - INCARICO CTU - Il Giudice "2) **dispone che l'esperto stimatore: 2a)  
verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione  
di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle  
iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti  
anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato  
notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri  
immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore**

precedente quelli mancanti o inidonei; 2b) *predisponga*, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); *acquisisca*, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; *acquisisca* l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); 2c) *proceda*, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; 2d) *verifichi* se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; *provveda*, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; *allegghi*, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 2e) *dica*, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, *proceda*, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il



valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; 2f) rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132. e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati: a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); b) relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto allavendita; c) su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di

-Al

-Al

im

-Al

-Al

- Al

- A

Nor

- Al

e re

sana

conf

- All

elab

- All

- All

- Alle



2770 c.c., del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; 8) dispone, infine, che: a) il corso delle attività dell'esperto non potrà essere sospeso se non con provvedimento del Giudice dell'esecuzione; b) Il consulente deve riferire immediatamente al Giudice dell'esecuzione ed alle parti interessate di ogni richiesta di sospensione che gli venga avanzata; c) La data ed il luogo di inizio delle attività peritali dovranno essere comunicati al debitore, al creditore procedente, agli eventuali comproprietari e all'ausiliario del Giudice (se nominato) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno". Inoltre il Giudice dell'Esecuzione nel suddetto Decreto "FISSA per l'audizione del debitore e delle altre parti, nonché di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), nonché per la nomina, laddove necessaria, del custode ex art. 559<sup>2</sup> c.p.c., la udienza del 10 gennaio 2017, ore 9,30 dinanzi a sé. Autorizza le parti al deposito delle note in udienza laddove già trasmesse ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. al perito. **AVVISA IL DEBITORE** che all'udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che all'udienza potrà altresì essere nominato un custode giudiziario (ove non si sia già provveduto al riguardo), e che anche prima di quella data, in caso di comportamenti del debitore volti a ostacolare la procedura (ad es. impedendo l'accesso al

-Al  
-Al  
imr  
-Al  
-Al  
- Al  
Nor  
- Al  
e rej  
sana  
conf  
- All  
elabc  
- All  
- All  
- Alle

perito) il giudice, potrà nominare un custode giudiziario e disporre l'immediata liberazione del bene". In data 06.07.2017 dalla Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina veniva inviata PEC alla scrivente con la notifica del descritto Decreto di nomina. In data 10.01.2017 l'udienza veniva rinviata al 13.06.2017. La sottoscritta CTU, dopo aver reperito tutti gli atti della procedura esecutiva dal sistema telematico del Tribunale di Messina, ha iniziato le operazioni di accertamento tecnico per l'individuazione dell'immobile presso gli Enti di competenza e sui luoghi, avvertendo le parti tramite pec e raccomandata a.r. In seguito agli accertamenti effettuati la CTU in data **07.06.2017 ha inoltrato prima Istanza all'Ill.mo Giudice** chiedendo l'autorizzazione ad avvalersi l'ausiliario di propria fiducia, Geom. Faranda Letteria, per il rilievo strumentale dell'immobile, vista la difformità ed il diverso stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, ed un rinvio del termine per il deposito della relazione tecnica. Il Giudice, letta l'istanza ha disposto : *"Preso atto della nota dell'esperto arch. Mastrojeni depositata in data odierna, dispone che lo stesso provveda a descrivere e stimare l'intero fabbricato nella situazione di fatto in cui si trova accertando se le modifiche e le nuove costruzioni siano o meno assentite dalla Pubblica Amministrazione, e in caso negativo accertando il valore di mercato del bene, tenendo conto di quanto potrebbe essere oggetto di formale vendita privata e quindi considerando anche gli eventuali costi di demolizione di quanto costruito o realizzato abusivamente. Autorizza l'esperto a servirsi di un ausiliario e fissa nuovo termine per il deposito della relazione al 30*



*novembre 2017, rinvia l'udienza al 9 gennaio 2018 ore 9,30". In data 29.11.2017, con accettazione nel sistema telematico giudiziario l'01.12.'17, entro il termine della scadenza del deposito, la CTU ha inoltrato seconda Istanza al Giudice dell'Esecuzione informandolo sulle azioni tecniche intraprese, sull'esito delle operazioni peritali e rilievi effettuati e sulla mancanza di produzione atti da parte del Dipartimento Edilizia privata di Messina, chiedendo al Giudice di sollecitare l'Ente e concedere una proroga del deposito della relazione tecnica fino al 09.12.2017. Alla Udienza stabilita del 09.01.2018, la CTU ha depositato terza Istanza al Giudice dell'Esecuzione comunicando il completamento della relazione tecnica e lo stesso, preso atto della richiesta ha disposto "proroga sino al 30 Marzo 2018 il termine per il deposito della relazione di stima e rinvia al 10 luglio 2018 ore 9,00". La sottoscritta CTU, effettuate quindi visure catastali, avvertiti i debitori tramite invio di racc. a.r. all'indirizzo di residenza, eseguito sopralluoghi, richiesto ed ottenuta l'autorizzazione dal Giudice per avvalersi dell'ausiliario, eseguito rilievi metrici del fabbricato con il collaboratore ammesso, accertato l'abuso edificio, inoltrate richieste di atti e solleciti agli Enti pubblici (Allegato 11), visionati e ritirati atti presso l'archivio del Genio Civile di Messina, assunto informazioni e fotocopiato documenti tecnici dai proprietari, depositato istanze al Giudice dell'Esecuzione, ha concluso le indagini peritali e redatto la presente relazione tecnica estimativa. In data 14.01.2018, la ctu e gli Allegati vengono depositati tramite inoltro ed accettazione nel sistema telematico giudiziario del Tribunale ordinario di Messina e contestualmente sono*

-A  
-Al  
imi  
-Al  
-Al  
- Al  
- A  
Nor  
- Al  
e re  
sana  
conf  
- All  
elabo  
- All  
- All  
- All



trasmessi al legale della [REDACTED], Avv. [REDACTED] tramite Pec, ed in forma cartacea ai debitori Sig.ri [REDACTED]. Le ricevute di ricezione e accettazione sono prodotte nel fascicolo telematico.

### III. ATTI DEPOSITATI NEL FASCICOLO D'UFFICIO TELEMATICO-

**CREDITORE PROCEDENTE** - La [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] concedeva ed erogava un mutuo fondiario, in Notar Dott. [REDACTED] da Messina, redatto il 30.10.2006, ai Sigg.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ed a garanzia della

restituzione del capitale mutuato veniva dato l'immobile oggetto di ipoteca. Non avendo i coniugi adempito all'accordo pattuito, in data 12.02.2016 veniva notificato l'Atto di Precetto ai fini del pagamento solidale della somma dovuta. Detto Atto rimaneva senza riscontro pertanto si procedeva alla notifica in data 22.04.2016 dell'Atto di Pignoramento immobiliare del seguente cespite dato in garanzia ed oggetto della Proc. Esec. N.112-2017 :

*"Appartamento sito nel Comune di Messina, Villaggio SS. Annunziata, Vicolo II Trieste, posto al piano terra, composto da 3,5 vani catastali, confinante con detto Vicolo II Trieste, con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa e con Via Longone. Nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Messina detto immobile risulta censito al foglio 99, particella 239, subalterno 1, Via Trieste - Villaggio SS. Annunziata n.1, piano T. Z.C.2, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 37,96".*

IV - VISURE CTU PRESSO NCEU di MESSINA - Dalle visure effettuate dal CTU al N.C.E.U. di Messina, Catasto Fabbricati, il bene pignorato alla



ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d857a7778b5d4131fb8dfe823003

Firmato Da: BEPPTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 709325b78b3843995cdf157ac444ae - Firmato Da: MASTROJUEMI PAOLA DORODEA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d857a7778b5d4131fb8dfe823003

data del 19.05.2017 risulta così censito: Immobile Fgl.99 di mappa catastale Comune di Messina, Part.lla 239, sub.1, categ. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, super. catastale 82 mq. escluse aree scoperte, rendita €37,96, Indirizzo: Via Trieste n.c.1, piano T. Intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] a il [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni (Allegato 2).

I dati catastali corrispondono a quelli resi nell'Atto di Pignoramento.

V -REGOLARITA' URBANISTICA IMMOBILE- All'archivio dell'Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica del Dipartimento Edilizia privata del Comune di Messina la scrivente ha depositato al protocollo in data 05.07.2017 Modulo per "RICHIESTA DI ACCESSO ATTI", istanza del CTU, copia nomina di CTU e mandato del Giudice, versamento di €10,00 per la tariffa del Cap.327/3 e del Cap. 327/1, personalmente ha poi eseguito diverse visite presso gli uffici preposti segnalando l'urgenza del ritrovamento di tutte le pratiche presentate dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione e l'ampliamento del fabbricato in via Trieste, traversa Via Longone n.8, villaggio SS. Annunziata. In particolare in data 02.11.2017 ha conferito con l'Ing. [REDACTED] segnalando il disservizio. Non avendo ottenuto alcun riscontro, in data 13.12.2017 inoltrava nuova istanza al Dipartimento di "Urgente sollecito rilascio atti CTU" per l'espletamento del mandato nella procedura esecutiva in corso, segnalando anche con Istanza al Giudice dell'Esecuzione il 29.11.2017. Solo in data 05.01.2018 il Dip. Edilizia Privata del Comune di Messina, dopo richieste e solleciti della scrivente, ha fatto pervenire una PEC con un allegato che informa che "la

-Al  
-Al  
imr  
-Al  
-All  
- Al  
- Al  
Nor  
- Al  
e re;  
sana  
conf  
- All  
clab  
- All  
- All  
- All

documentazione concernente la ditta indicata in oggetto in atto non è stata rintracciata, benché le ricerche da parte dell'Unità Organizzativa di coordinamento Gestione informatica e gestione Archivi siano ancora in corso. Successivamente all'eventuale rinvenimento della documentazione in questione si provvederà all'evasione della richiesta in argomento, ove codesta ditta sia ancora interessata". Detta comunicazione, inoltrata alla scrivente solo in data 05.01.2018, porta la data del 20.11.2017 pertanto la CTU in data 07.01.2017 ha inoltrato Pec evidenziando tale discordanza e sollecitando nuovamente l'ufficio preposto alla produzione degli atti richiesti dal 06.07.2017 (Allegato 10). Nessuna pratica edilizia a nome dei debitori, per il fabbricato oggetto di Atto di pignoramento, dal Dip. Edilizia privata ed Abusivismo di Messina è stata prodotta alla CTU.

- Al Genio Civile di Messina, la CTU ha presentato Istanza in data 06.11.2017, Prot. Ingr. 218075, Prot. Int. 1210 del 07.11.2017, chiedendo il rilascio di copia di tutti gli atti depositati per la costruzione e l'ampliamento del fabbricato in oggetto. Dopo le ricerche effettuate in archivio, in data 03.01.2018 il Genio Civile di Messina ha prodotto personalmente alla CTU copia dei documenti contenuti nel primo fascicolo della pratica sull'edificio di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]: "EPR. V/641 anno 2009- DITTA : [REDACTED] - Violazione. Manufatto in vicolo TRIESTE - Angolo via LONGONE" Vab 3 - n. 85/23"; tale fascicolo contiene solo comunicazioni del Genio Civile, Relazione Polizia municipale Sez. Tutela del Territorio del Municipio di Messina, Area coord. Urbanistica Dip.to attività edilizie e repressione abusivismo, ed elenco verbali del Comune di Messina. Nessun



elaborato grafico, né calcoli strutturali sono stati prodotti dai Sigg. [REDACTED]. Nel secondo fascicolo "Id : [REDACTED] in Ditta [REDACTED] richiesta adempimenti art.25", sono contenute la comunicazione della Corte di Appello di Messina, la Sentenza per estinzione dei reati per prescrizione del 21.07.2016 e la richiesta del Genio Civile ai sig.ri [REDACTED], del 07.11.2017, di produzione di documenti riguardanti il loro fabbricato per istruire la pratica (Allegato 8). Durante i sopralluoghi i coniugi Sig.ri [REDACTED] hanno prodotto alla CTU copia dei seguenti documenti in loro possesso : -Atto dell'11.12.2009 al Sig. [REDACTED] di "Ingiunzione alla demolizione di opere edilizie abusive realizzate in località Annunziata Vicolo II Trieste/Longone-Annunziata"; - Atto del 06.10.2009 della Procura della Repubblica "Avviso conclusione delle indagini preliminari";-Ricevuta di "voltura da nota di trascrizione"del contratto di compravendita in Notaio [REDACTED];-Certificato di "conformità impianto Gas" nell'immobile; - Verbali di "identificazione" alla Questura di Messina dei Sigg.ri [REDACTED] - Domanda presentata il 16.11.2010 al Dipart. Edilizia privata di Messina del "Progetto in sanatoria redatto ai sensi dell'art.13 L.47/'85"; - Attestazione rilasciata al Dipart. Edilizia privata di Messina che "gli stessi [REDACTED] hanno presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge n.4785..."(Allegato 7) -Decreto di "Citazione a Giudizio" della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Messina, emesso in data 03.05.2010 di [REDACTED]. Tra gli elencati atti prodotti dai debitori al CTU non si evince alcun elaborato grafico riguardante lo stato dell'edificio né gli abusi

-AI  
-AI  
imr  
-AI  
-All  
- AI  
- AI  
Nor.  
- AI  
e re;  
sana  
conf  
- All  
elabr  
- All  
- All  
- All

compiuti. I debitori non sono in possesso di Certificato di Abitabilità/Agibilità e Certificato Energetico di cui alla Direttiva 2002/91/CE dell'unità immobiliare pignorata. Tali pratiche, dopo aver provveduto a sanare gli abusi eseguiti nell'immobile, possono essere redatte da tecnici abilitati. Le relative spese tecniche saranno decurtate dal CTU sul prezzo di stima dell'immobile stesso (vedi parag. IX).

La sottoscritta CTU, con l'ausiliario Geom. Faranda Letteria, ha accertato, durante il sopralluogo, che i debitori hanno variato lo stato dei luoghi rispetto a quanto censito al NCEU di Messina, catasto fabbricati, ed acquistato con Contratto di compravendita (planimetria allegata Allegato 1). In particolare l'edificio era costituito da un solo piano terra con copertura a falde, costruito in data antecedente al 1967, come si evince dall'Atto di trasferimento del bene ai coniugi [REDACTED] redatto il 30.10.2006 (Allegato 1). In dispregio della Normativa vigente del PRG del Comune di Messina, i debitori, verosimilmente nell'anno 2008-2009, hanno eliminato la copertura a falde realizzando un solaio in c.a. con una copertura piana calpestabile, il piccolo corpo scala che ricadeva al centro del piano terra è stato rimosso e ne è stato realizzato uno nuovo più grande in un altro ambiente della casa, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del Genio Civile e del Comune, hanno poi modificato la distribuzione interna degli ambienti del piano terra e realizzato una nuova costruzione sul piano terrazza. Il nuovo corpo di fabbrica di mq. 26, annesso alla terrazza, è formato da un disimpegno, una camera, un vano wc, tutto allo stato rustico, coperto da una falda inclinata di pannelli coibentati (foto n. ). Tali abusi



sono stati rilevati nel verbale di sopralluogo del 24.03.'09 del Corpo di Polizia Municipale di Messina con il quale è stato accertato che senza titoli abilitativi la "ditta [REDACTED] ha realizzato una sopraelevazione in c.a. alla seconda elev. f.t. di mq. 35 circa e trasformazione di una copertura a tetto a doppia falda in copertura piana, in un fabbricato sito in Vicolo II Trieste/via Longone, vill. Annunziata del Comune di Messina" e sono state oggetto di Ordinanza di demolizione da parte del Dipart. Attività Edilizie e repressione abusivismo del Comune di Messina, in data 11.12.2009, reg. al n. 2177, e della Procura della Repubblica (Allegato 7); a seguito di tale ingiunzione i coniugi [REDACTED] hanno presentato una pratica in Sanatoria per il rilascio di C.E. il 16.10.2010 con il professionista incaricato Ing. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). La CTU è venuta a conoscenza di tale pratica grazie alla produzione di copia da parte dei proprietari della domanda inoltrata al Dipart. Edilizia Privata di Messina (Allegato 7) ma tale sezione non ha mai prodotto i relativi atti ed elaborati grafici, nonostante reiterate richieste e solleciti della scrivente. Neanche all'archivio del Genio Civile sono stati presentati calcoli strutturali ed elaborati grafici per la regolarizzazione di dette opere che oggi risultano abusive e non sanabili per le prescrizioni dettate dallo strumento urbanistico vigente a Messina (PRG Vigente approvato con DPR N.686 del 02.09.2002, Presa d'Atto N.858/07/2003, Variante generale nel Piano Particolareggiato della zona SS. Annunziata) secondo le cui norme l'area dove ricade il fabbricato è destinata a "residenza" ma la cubatura del piano terra già realizzata è l'unica ammessa, pertanto la nuova costruzione sul piano

-Al

-Al

imr

-Al

-All

- Al

- Al

Nor

- Al

e req

sana

conf

- All

elabc

- All

- All

- Alle

Firma: Letteria Faranda Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d857e477788bd04131fba27e682393

terrazza, che rappresenta gli abusi edilizi commessi, non è sanabile. Tale accertamento tecnico è stato anche discusso all'ufficio tecnico Sez. Pianificazione del Comune di Messina con il referente Geom. [redacted] che ha confermato l'inedificabilità secondo la normativa edilizia in vigore. Le variazioni eseguite al piano terra per la diversa distribuzione dei vari ambienti e la demolizione di parti di muri portanti, la realizzazione del solaio d'interpiano e della nuova scala si possono regolarizzare con una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in Sanatoria, previa autorizzazione dei calcoli statici e della relativa pratica presentata al Genio Civile. Allo stato attuale vista la insanabilità, la costruzione sul piano terrazza deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi. Gli oneri per la demolizione e la regolarizzazione edilizia verranno detratti durante la stima del CTU dal valore reale del bene.

VI - SOPRALLUOGHI CTU - VERBALE N.1 : L'anno 2017 del 29 Maggio, come comunicato tramite raccomandata A.R. e PEC alle parti in Causa, alle ore 16,00, la sottoscritta Arch. P. Mastrojeni, CTU nella Procedura Esecutiva N.112/2016 RGE del Tribunale di Messina, si reca nel Villaggio SS. Annunziata, via Longone n.c.8, Traversa vico Trieste,1. Sono presenti, il collaboratore della scrivente Geom. Letteria Faranda, i coniugi Sigg. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] 5, C.I. N. [redacted] de [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.I. N. [redacted] de [redacted] [redacted] permettono l'accesso. Con la planimetria catastale, precedentemente reperita, si confronta lo stato attuale dell'appartamento.

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 700252766384a353cdf157a044fae - Firmato Da: MASTROJENI PAOLA DORODEA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d857e477788bd04131fba27e682393



Eseguita ispezione e rilievo fotografico dell'interno. Il bene è costituito da un appartamento a piano terra ed una sopraelevazione a piano primo con annessa terrazza. L'immobile è censito al Fgl. 99 part.IIa 239, sub.1, del comune di Messina. La CTU accerta, dopo aver eseguito ispezione del bene, che vi è difformità tra quanto censito al catasto e prodotto nel grafico della planimetria catastale e lo stato dei luoghi, pertanto si è reso necessario eseguire rilievo metrico con adeguata strumentazione di tutto l'immobile, in particolare si evidenzia che anche il piano terra è completamente stravolto rispetto a quanto acquistato e rappresentato nel grafico allegato all'Atto di Compravendita del 30-10-2006. Il Sig. [REDACTED] dichiara alla scrivente che ha eseguito tutte le nuove opere dopo l'acquisto dell'immobile. Esiste impianto di Gas metano, elettrico, idrico, citofonico. Esistono due condizionatori, uno in camera letto ed uno in cucina. Data l'ora tarda, ore 20,50, la CTU sospende le operazioni peritali e le rinvia alla data del 1 Giugno ore 16,00 per continuare il rilievo planimetrico iniziato oggi con il geom. Faranda Letteria. I Sigg.ri [REDACTED] si impegnano a reperire tutti gli atti tecnici riguardanti l'immobile. Il presente verbale viene letto, scritto e confermato dai presenti. **VERBALE N.2** : L'anno 2017 del 1 Giugno, alle ore 16,00 la sottoscritta CTU arch. Paola Mastrojeni con il collaboratore geom. Faranda Letteria, si reca nel villaggio SS. Annunziata, in via Longone Vico Trieste,1. E' presente la Sig.ra [REDACTED] la quale permette l'accesso nell'immobile pignorato. Con adeguata strumentazione si procede al rilievo del piano terra, avendo accertato nel sopralluogo precedente che vi sono difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Si evidenzia

-Al  
-Al  
imr  
-Al  
-Al  
- Al  
- A  
Nor  
- Al  
e re  
sana  
conf  
- Al  
elabo  
- All  
- All  
- All



che tale rilievo è necessario per accertare l'esatta superficie da stimare ed  
attenzione al Giudice tutte le irregolarità presenti. La Sig.ra [REDACTED]  
esibisce alla scrivente estremi di un atto che attesta la presentazione di un  
"Progetto in sanatoria" redatto ai sensi dell'art.13 L. 47/'85 in Ditta [REDACTED]  
[REDACTED] per l'abuso in località "via Longone n.8  
(angolo via II° Trieste) Villaggio Annunziata; tale atto è stato depositato al  
Dipartimento Attività edilizie e repressione dell'Abusivismo" in data 16  
Novembre 2010, Prot. N. 294024. Inoltre esibisce un "Decreto di Citazione  
a giudizio" del 03.05.2010; "Avviso della conclusione delle indagini  
preliminari" del 06/10/'09. La CTU si reca in una copisteria vicino la via  
Longone per fare le fotocopie. Eseguito rilievo del piano terra.;  
successivamente si procede a verificare le misurazioni eseguite nel primo  
sopralluogo e riportate nel nuovo grafico planimetrico del CTU. alle ore  
17,00 è presente il Sig. [REDACTED]. La CTU completati i rilievi chiude le  
operazioni peritali. Si riserva di ritornare nell'immobile se necessario,  
previo comunicazione ai proprietari ed alle parti in Causa. Il presente  
verbale viene letto, scritto e confermato dai presenti alle ore 18,00. P.S. La  
sottoscritta CTU evidenzia che i Sigg.ri [REDACTED] riferiscono alla  
scrivente che originariamente il piano terra della casa acquistata aveva una  
copertura "a due falde, una da un lato ed una dall'altro in eternit; al centro  
c'era una piccola soletta che dava all'esterno coperta da materiale in  
plastica che si raggiungeva dalla antica scala. Dopo l'acquisto hanno  
proceduto a "demolire la copertura a falde e realizzare un solaio piano,  
terrazza, raggiungibile dalla nuova scala. Hanno realizzato poi un corpo



nuovo sulla terrazza costituito da un vano, un disimpegno ed un wc con copertura a falda di pannelli coibentati". "Hanno poi ristrutturato tutto il piano terra ed apportato le modifiche che ci sono oggi. Tutto a spese loro".  
L.S.C. (Allegato 3).

#### VII-DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ED IMMOBILE PIGNORATO-

Sulla area definita SS. Annunziata di Messina, in prossimità del supermarket SIDIS (foto nn.1-2), si diparte la stretta via Longone sulla quale insiste il II° vicolo Trieste dove, al n.c.l., è posto l'ingresso, con annesso balcone-veranda, del fabbricato unifamiliare a due elevazioni fuori terra oggetto di procedura esecutiva N.112/2016. Le due stradine lambiscono i due prospetti dell'edificio mentre gli altri due lati presentano muri in comune con le altre costruzioni adiacenti (foto nn.3-4). Dalla planimetria catastale allegata all'Atto di Compravendita (Allegato 1) si evince che il fabbricato acquistato copriva una superficie di circa 82 mq. distribuita su un unico piano terra con due ingressi indipendenti, ripartita su quattro vani, un ripostiglio, una cucina ed un piccola scala che collegava probabilmente il piano terra ad un terrazzino scoperto (Allegato 2). Originariamente il tetto del fabbricato era a falde inclinate. Dopo l'acquisto, i coniugi [REDACTED] hanno modificato la copertura creando un piano calpestabile (terrazza) ed hanno variato la distribuzione interna degli spazi al piano terra, trasformando uno dei due ingressi in finestra. L'ingresso principale è stato posto quindi sul vico II Trieste e permette l'accesso direttamente su un grande salone con angolo cottura (foto nn. 4-5-6). Sulla rimanente superficie è stato ricavato un disimpegno, un bagno, una camera letto matrimoniale ed un vano

-Al  
-Al  
imr  
-Al  
-Al  
- Al  
- A  
Nor  
- Al  
e re  
sana  
conf  
- Al  
clab  
- All  
- All  
- All

comprendente il nuovo corpo scala che occupa una superficie di circa mq. 8,30 (Rilievi Allegato 5- foto Allegato 4). La scala è priva di ringhiera, ha gradini rivestiti da piastrelle in cotto, pareti solo intonacate ed una porzione di un muro rivestito da listelli in pietra (foto nn. 10-11). Mediante tale scala si raggiunge il primo piano dove è stata realizzata una piccola costruzione di circa 26 mq. annessa alla terrazza e formata da un disimpegno, solo intonacato e senza pavimento, una camera, intonacata e pavimentata, ed un wc, rustico; camera e wc hanno rispettivamente dei sopraluce privi di infissi (foto nn. 13-14); la copertura ha una falda inclinata di pannelli coibentati (foto n.15). La terrazza di circa mq.47,50, annessa alla piccola costruzione, ha affaccio sulla via Longone e sul vicolo Trieste, è in parte coperta da una tettoia con pannelli coibentati incastrati al corpo di fabbrica e sorretti da intelaiatura in ferro, e presenta il piano di calpestio solo in parte pavimentato con mattonelle in cotto (foto n.15) e muri perimetrali e parapetti in parte non rifiniti (foto n. 16-17). Dai rilievi strumentali eseguiti con rullina metrica e disto dalla CTU con l'ausiliario, autorizzato dal Giudice, si è accertato che il piano terra copre una superficie commerciale di mq.82,00, oltre il balcone-veranda all'ingresso della casa di mq. 4,10; il vano scala occupa una superficie di 8,30 mq., la terrazza una superficie di mq.47,50 ed il corpo di fabbrica annesso una superficie di mq. 26,00 (Planimetria CTU Allegato 5). Il piano terra risulta rifinito, in particolare all'interno il piano di calpestio è pavimentato uniformemente "a tappeto" con mattonelle in monocottura, l'angolo cottura è in parte piastrellato, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica ed è completo di sanitari con



ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 5d857a47779d034131fba1fed22703

Firmato Da: BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 7d0325b786384a393c1df157ac444aa - Firmato Da: MASTROJENI PAOLA DORCOEA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 5d857a47779d034131fba1fed22703

vasca (foto n.7) è privo di aperture e sulla parte alta dei muri si rilevano macchie di umidità e condensa, gli infissi interni ed esterni sono in alluminio anodizzato e vetrocamera, le porte interne sono in legno, le pareti delle camere sono tinteggiate con pittura idrolavabile (foto nn.8-9-Allegato 4). Nel vano salone e nella camera letto è fissato un climatizzatore. L'impianto elettrico, citofonico, apri porta, idrico e fognario sono funzionanti. Nell'immobile è stato eseguito l'impianto a Gas come da certificazione prodotta dai proprietari nell'Allegato 7. Il piano terrazza e la costruzione annessa solo in parte risultano rifiniti infatti il wc ed il disimpegno sono rustici. La tinteggiatura dei prospetti del fabbricato è incompleta (foto n.). Nell'insieme lo stato dell'immobile, rilevato e descritto nella presente ctu, è mediocre. L'unità immobiliare risulta regolarmente abitata dai coniugi [REDACTED] con i loro tre piccoli figli .

IX -METODO di STIMA- La CTU procederà alla determinazione del valore venale dell'immobile descritto (piano terra e piano terrazza) mediante il metodo "Sintetico-Comparativo" che prevede una stima comparativa pluriparametrica effettuata raffrontando l'immobile pignorato con altri dello stesso tipo ricadenti nell'area dell'Annunziata (detto anche Metodo del Confronto di Mercato o Market Comparison Approach). Nel calcolo verrà computata la superficie commerciale dell'unità abitativa definita come la superficie misurata al lordo delle murature perimetrali esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzeria delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà. Nello specifico il prezzo di mercato dell'immobile pignorato è valutato sulla base di

-A  
-Al  
im  
-Al  
-Al  
-A  
-A  
Nor  
-Al  
e re  
sanz  
conf  
-Al  
elab  
-AB  
-All  
-All

specifiche indagini di mercato su immobili con analoghe caratteristiche ricadenti nella zona dell'Annunziata a Messina, della destinazione dell'immobile a civile abitazione unifamiliare non divisibile, dell'anno di costruzione, delle indagini indirette condotte dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari sul Territorio Nazionale e pubblicate dall'Agenzia del Territorio sulla banca dati, consultabile sul sito, di dati di compravendita pubblicati da Agenzie Immobiliari sui vari siti e dallo stesso Contratto di compravendita dell'unità immobiliare (Allegato I). Da queste ricerche si è accertato che nel Comune di Messina, le quotazioni immobiliari indicano che i prezzi di mercato di compravendita per le tipologie di "abitazioni tipo economico" nella specifica zona, oscillano tra un min. di €/mq.700,00 ad un max di €/mq.1.350,00. Nello specifico, si evidenzia che la casa dei Sig.ri [REDACTED] è stata acquistata, con Contratto di Compravendita registrato a Messina il [REDACTED] Serie [REDACTED], redatto dal Notaio [REDACTED] in Messina il [REDACTED] al prezzo di [REDACTED], a corpo, diconsi euro [REDACTED] (piano terra). Pertanto, per le caratteristiche intrinseche dell'edificio, le condizioni attuali rilevate ed esposte nella presente relazione, per la zona semicentrale del Comune di Messina, Villaggio Annunziata, in cui ricade l'immobile e per la sua ubicazione all'interno di una piccola via Longone e vicolo Trieste, senza alcun panorama e con prospetti frontistanti ad altri vicinissimi immobili (foto nn.16-17), l'anno di costruzione antecedente al 1967, la mancanza di parcheggi, lo stato di incompleta finitura dello stabile, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo e conducente applicare al bene un valore reale di mercato



Firma# 546574777a80d5413 ffa0f6e823a3

Firma# 70325b7863848393c1df157ac444ee - Firmato Da MASTROJENI PAOLA DORODEA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 546574777a80d5413 ffa0f6e823a3

commerciabile, con tutti gli abusi, **min. di Euro/mq.700,00**, oltre al 10% di tale cifra, pari a **€/mq.70,00**, per la superficie del balcone-veranda all'ingresso, 1/4 del valore, pari ad **€/mq.175,00** per la terrazza da rifinire ed 1/2 del valore pari ad **€/mq. 350,00** per il corpo di fabbrica in terrazza, rustico. Secondo il mandato del Giudice, specificato con Ordinanza del 13.06.2017, la sottoscritta CTU procede a stimare l'intero fabbricato nello stato di fatto in cui si trova, quindi verrà quantificata la superficie commerciale del piano terra, quella della costruzione del piano primo e la superficie della terrazza annessa. Verranno poi decurtati dal valore di mercato del bene tutti i costi, già calcolati, per la demolizione delle opere abusive non sanabili, con il ripristino dei luoghi, e tutti gli oneri e le spese per regolarizzare la parte rimanente dell'immobile, cioè la diversa distribuzione interna del piano terra, la sostituzione della copertura a falde con un solaio piano, terrazza, il rilascio del Certificato di Abitabilità, il Certificato Energetico e la conseguente Variazione catastale, previa istruttoria delle pratiche presentate, il versamento degli oneri e l'autorizzazione degli Enti preposti .

Dai rilievi eseguiti su tutto il fabbricato dalla CTU (Allegato 5), si è accertato che le superfici commerciali dell'attuale fabbricato sono :

-Superf. Piano terra **Mq. 82,00** - Superf. balcone-veranda all'ingresso **Mq.4,10** - Superf. Terrazza libera **Mq. 47,50** - Manufatto in terrazza **Mq.26,00** - Copertura corpo scala in terrazza **Mq. 8,30** . Applicando i prezzi di mercato derivanti dalla stima di **€/mq.700,00**, di **€/mq.70,00** per il

balcone-veranda al p.t., di €/mq. 175,00 per la terrazza ed €/mq. 350,00 per il corpo di fabbrica rustico ed il corpo scala, si otterrà :

X - VALORE IMMOBILE "████████████████████"

Piano Terra : Mq. 82,00 x €. 700,00 = €. 57.400,00 .

N.1 Balcone-veranda p.t. : Mq. 4,10 x €. 70,00 = €. 287,00 .

Terrazza : Mq. 47,50 x €. 175,00 = €. 8.310,00 .

Corpo di fabbrica : Mq. 26,00 + Mq. 8,30 x €. 350,00 = €. 12.000,00 .

Piano Terra + Balcone + Terrazza + Corpo di fabbrica + Copertura corpo scala = €. (57.400,00 + 287,00 + 8.310,00 + 12.000,00) = €. 77.997,00 .

Il valore del bene, nello stato di fatto attuale, con tutti gli abusi edilizi a piano terra e piano terrazza, in cifra tonda è pari ad €. 78.000,00, diconsi Euro Settantottomila.

Come dettagliatamente esposto, la CTU ha accertato che nell'immobile si devono eseguire i seguenti interventi risanativi :

- 1) Opere di demolizione in sicurezza che interessano la costruzione abusiva realizzata sul piano primo della terrazza, non sanabile, con il successivo ripristino e rifinitura dello stato dei luoghi. Rifinitura di tutte le parti del fabbricato incomplete (terrazza-facciata). Tali interventi, considerando il costo di costruzione, demolizione, ripristino e finitura, prevedono una spesa, a corpo, pari a circa €. 20.000,00, diconsi euro ventimila;
- 2) Elaborazione pratica per "SCIA in Sanatoria" da presentare al Comune di Messina per regolarizzare gli interventi eseguiti al piano terra. Elaborazione pratica da presentare al Genio Civile con redazione di calcoli statici per gli interventi strutturali eseguiti. Versamenti da effettuare ai vari



0103

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d857a4777a80d34131fba07e82313

Firmato Da: BERLINGO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 709325b786381a39a2cfd1579c414aa - Firmato Da: MASTROJENI PAOLA CORODEA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d857a4777a80d34131fba07e82313

Enti pubblici per le istruttorie delle pratiche presentate. L'espletamento di tali incarichi, da parte di tecnici abilitati, ha un costo di circa €.6.000,00, diconsì euro seimila.

-3) Redazione "Certificato Energetico". Richiesta e redazione "Certificato di Abitabilità" dell'edificio, dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni edilizie. Per tali elaborati occorre una spesa min. di circa €.1.500,00, diconsì euro millecinque;

-4) Redazione elaborato per variazione planimetria catastale sul nuovo stato dell'immobile già censito al NCEU di Messina, da parte di tecnico abilitato, con inoltro di Pratica DOCFA al Catasto. Spesa di circa €.500,00, diconsì euro cinquecento.

Sommano €.(20.000,00+6.000,00+1.500,00+€.500,00)=€.28.000,00 diconsì euro ventottomila. L'importo totale necessario per "regolarizzare" urbanisticamente il fabbricato pignorato di proprietà [REDAZIONE] e ripristinare lo stato dei luoghi, è pari a circa €.28.000,00 diconsì euro ventottomila, salvo imprevisti in corso d'opera.

Tali oneri vengono decurtati dal valore del bene stimato con gli abusi edilizi, pari ad €.78.000,00, pertanto il valore dell'immobile "sanato" è pari ad €. 50.000,00, diconsì euro cinquantamila .

Il valore commerciabile del fabbricato unifamiliare, sito in Messina villaggio SS. Annunziata, in Via Longone vico Trieste n.c.1, proprietà di [REDAZIONE] nell'anno 2017, decurtato dalle spese per regolarizzarlo, è di circa Euro 50.000,00 (Base D'asta), diconsì euro cinquantamila.

-Al

-Al

imr

-Al

-All

- Al

- Al

Non

- All

e rej

sanat

confc

- All

elabo

- Alle

- Alle

- Alle;





sanatoria depositata dai debitori (Allegato 7) e di continua loro ricerca (Allegato 10). Presso gli uffici del Genio Civile la CTU ha acquisito copia delle varie comunicazioni presenti nei due fascicoli d'archivio visionati e quelli utili sono stati prodotti nell'Allegato 8. La CTU ha accertato che non sono stati mai depositati al Genio Civile di Messina calcoli statici ed elaborati grafici sulle variazioni e nuove opere realizzate nell'immobile.

5) Dopo aver eseguito rilievo strumentale di tutto l'edificio, con l'ausiliario autorizzato dal Giudice, Geom. Faranda L., la CTU ha accertato che insistono in esso delle difformità rispetto alla planimetria catastale allegata all'Atto di Compravendita e censita al NCEU di Messina (Allegato 2); sono infatti state eseguite dai proprietari delle variazioni della distribuzione interna del piano terra, la realizzazione di un nuovo corpo scala, la variazione della originaria copertura da tetto a terrazza, e la realizzazione di una piccola costruzione formata da un vano, un wc ed un disimpegno sul piano primo terrazza con aumento di cubatura (Allegati 2-4-5).

6) I rilievi dello stato di fatto attuale dell'edificio sono stati prodotti dal CTU nell'Allegato 5 con le nuove planimetrie del piano T. e del piano 1°.

7) Gli abusi edilizi compiuti dai debitori sul piano primo terrazza non si possono sanare pertanto si deve eseguire demolizione, ripristino e finitura dello stato dei luoghi. Oltre opere di finitura delle parti dell'immobile lasciate incomplete. La spesa a corpo per eseguire tali opere è di circa €20,000,00, diconsi euro ventimila, salvo imprevisti in corso d'opera. In merito agli abusi commessi, per cui si era avviato un procedimento penale a

-A.  
-Al  
imr  
-Al  
-All  
-Al  
- Al  
Non  
- All  
e reg  
sanat  
confc  
- All  
elabo  
- Alle  
- Alle  
- Alle

carico del Sig. [REDACTED] è stata emessa la Sentenza [REDACTED] RGA n. [REDACTED] - RGNR n. [REDACTED] (Allegato 8) -

8) Le variazioni compiute al piano terra e all'originaria copertura dell'edificio si possono sanare con presentazioni di pratiche edilizie, da parte di tecnici abilitati, presso il Dip. Edilizia privata ed abusivismo ed al Genio Civile del Comune di Messina; la loro spesa è pari a circa € 6.000,00, diconsi euro seimila, salvo imprevisti.

9) L'immobile pignorato è privo di attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge ed abitabilità.

Per il "Certificato Energetico" ed il "Certificato di Abitabilità", previo rilascio di tutte le autorizzazioni dagli Enti preposti, è necessaria una spesa pari a circa € 1.500,00, diconsi euro millecinque.

10) Solo dopo aver sanato gli abusi edilizi ai piani T e 1°, si deve aggiornare la planimetria catastale al NCEU di Me, producendo pratica DOCFA, con una spesa di circa € 500,00, diconsi euro cinquecento.

11) L'immobile è interamente pignorato; risulta di proprietà, per 1/2 ciascuno, dei coniugi Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

12) Per la determinazione del valore commerciale dell'intero immobile è stato indicato il criterio di stima ed eseguita l'analitica descrizione delle ricerche effettuate nonché lo stato attuale dei luoghi (Allegati).

13) La CTU ha conferito con l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Minutoli, documentandolo sulle difficoltà riscontrate durante l'espletamento dell'incarico attraverso il deposito telematico di tre istanze

[REDACTED]

ed altresì richiedendo ulteriore termine per il deposito prima della scadenza, concesso fino al 30.03.2018.

14) Nell'Allegato 2 è fornita la Visura catastale attuale del bene pignorato ricadente sul fgl.99 di mappa alla part.lla 239. Nell'Allegato 6 il rilievo dell'immobile eseguito dal CTU con ausiliario (planimetria del piano terra e del primo piano), la sovrapposizione dello stralcio PRG al catastale, la selezione dell'aerofotogrammetria della zona, lo stralcio PRG e le norme di attuazione .

15) Il fabbricato originario è stato costruito in data anteriore al 1967 pertanto non è possibile rinvenire autorizzazione a costruire.

16) La CTU ha reperito presso il Notaio [REDACTED] da Messina copia autenticata del Contratto di Compravendita del bene pignorato e prodotto nell'Allegato 1 .

17) Nell'Allegato 3 sono forniti i verbali redatti dal CTU durante i sopralluoghi contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dagli occupanti e proprietari, [REDACTED].

18) Nell'Allegato 4 sono prodotti la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato. .

19) Su apposito foglio a parte, la CTU produce adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

20) La CTU, a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha inviato, a mezzo di posta elettronica certificata al legale rappresentante Avv. [REDACTED]

il Creditore procedente, [REDACTED] copia della relazione tecnica ed Allegati in data del 14.01.2018. Prodotto copia cartacea ai debitori brevi mano, in data 15.01.2018, per temporanea assenza degli stessi durante il giorno dai luoghi di residenza. Le ricevute sono prodotte al Giudice dell'Esecuzione nel fascicolo telematico della Proc. Esec. n. 11272016 RGE del Tribunale di Messina.

21) La CTU, al momento della produzione della relazione tecnica d'ufficio e degli Allegati, ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni, dalla data del 14.01.2018 fino al 29.01.2018, per far pervenire al perito eventuali osservazioni, in tale ultimo caso, presenzierà all'udienza, per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta.

22) Alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, notificato in data 22.04.2016, l'immobile pignorato era di proprietà e regolarmente occupato dagli esecutati, [REDACTED]

23) Il bene pignorato è costituito da un fabbricato unifamiliare a due elevazioni f.t., piano T e piano 1° terrazza, e destinato alla civile abitazione. Attualmente non è libero perché risulta stabilmente abitato dai debitori e loro piccoli tre figli.

24) Il bene pignorato, destinato a civile abitazione, non è divisibile pertanto deve essere venduto in un unico lotto.

25) Il CTU ha stimato l'intero fabbricato nella situazione di fatto in cui attualmente si trova ed ha accertato che le modifiche apportate dai proprietari, [REDACTED] non sono state assentite dalla Pubblica amministrazione (Comune e Genio Civile di Messina). Per "sanare"

l'immobile occorre una spesa di circa €.28.000,000, diconsi euro ventottomila. Tali costi sono stati decurtati dal valore del bene stimato con gli abusi edilizi che è pari a circa €.78.000,00, diconsi euro settantottomila.

26) Il valore di mercato del fabbricato unifamiliare, sito nel Comune di Messina, zona SS. Annunziata, Vicolo II Trieste, formato da un piano terra e piano 1° terrazza, confinante con via Longone e Vicolo II Trieste, nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Messina censito al foglio 99, particella 239, sub.1, di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] applicando la detrazione di tutti gli importi necessari per la demolizione di una parte delle opere abusive ed il ripristino dei luoghi e la regolarizzazione urbanistica, è pari a circa €.50.000,00 (Base D'asta), diconsi Euro cinquantamila.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatole, rimane a disposizione dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione per quanto possa ulteriormente essere necessario.

La presente relazione tecnica si compone di n.31 pagine, oltre i seguenti n.11 Allegati che ne fanno parte integrante :

- Allegato 1: Contratto Compravendita tra [REDACTED]
- Allegato 2 : Visura N.C.E.U. Fgl. 99 part.IIa 239 sub.1 Comune di Messina
- Planimetria catastale dell' immobile in SS. Annunziata, via Longone traversa II Trieste n.c.1 - Estratto fgl.99 mappa catastale part.IIa 239-
- Allegato 3:Verbali sopralluogo CTU immobile in Messina SS.Annunziata -
- Allegato 4: Rilievo fotografico del fabbricato pignoriato -
- Allegato 5 : Rilievo fabbricato del CTU -planimetrie piano T e 1°-

l'immobile occorre una spesa di circa €.28.000,000, diconsi euro ventottomila. Tali costi sono stati decurtati dal valore del bene stimato con gli abusi edilizi che è pari a circa €.78.000,00, diconsi euro settantottomila.

26) Il valore di mercato del fabbricato unifamiliare, sito nel Comune di Messina, zona SS. Annunziata, Vicolo II Trieste, formato da un piano terra e piano 1° terrazza, confinante con via Longone e Vicolo II Trieste, nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Messina censito al foglio 99, particella 239, sub.1, di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] applicando la detrazione di tutti gli importi necessari per la demolizione di una parte delle opere abusive ed il ripristino dei luoghi e la regolarizzazione urbanistica, è pari a circa €.50.000,00 (Base D'asta), diconsi Euro cinquantamila.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatole, rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per quanto possa ulteriormente essere necessario.

La presente relazione tecnica si compone di n.31 pagine, oltre i seguenti n.11 Allegati che ne fanno parte integrante :

- Allegato 1: Contratto Compravendita tra [REDACTED]
- Allegato 2 : Visura N.C.E.U. Fgl. 99 part.IIa 239 sub.I Comune di Messina
- Planimetria catastale dell' immobile in SS. Annunziata, via Longone traversa II Trieste n.c.I - Estratto fgl.99 mappa catastale part.IIa 239-
- Allegato 3:Verbali sopralluogo CTU immobile in Messina SS.Annunziata -
- Allegato 4: Rilievo fotografico del fabbricato pignorato -
- Allegato 5 : Rilievo fabbricato del CTU -planimetrie piano T e 1°-

-**Allegato 6:** Sovrapp.stralcio PRG al fgl.99 Catastale- Aerofotogrammetria -  
Stralcio PRG - Norme di attuazione PRG/Piano Particolareggiato -

-**Allegato 7:** Copia documenti prodotti dai debitori – Ingiunzione di  
demolizione del Dipart. Attività edilizie e repressione abusivismo Comune  
di Messina- istanza trasmissione al Dipart. A.E. e R.A. del Progetto in  
sanatoria art.13 L. 47/'85- Attestazione Dipart. A. E. e R.A. presentazione di  
pratica in sanatoria- Dich. conformità impianto a Gas -

-**Allegato 8:** Copia documenti prodotti dal Genio Civile- richiesta del  
07.11.2017 a [REDACTED] produzione elaborati grafici e calcoli statici - Sentenza  
n. [REDACTED]

-**Allegato 9 :** Stampa valori immobiliari Agenzie delle Entrate -

-**Allegato 10 :** Attestazione Rilasciata Al CTU dal Dipart. Edilizia privata di  
Messina - Ricevuta PEC -

-**Allegato 11 :** Richieste CTU atti inoltrate ai vari Enti pubblici -

**Barcellona P.G. 14.01.2018**

**IL C.T.U. Arch. Paola Mastrojeni**



INDICE

I -PREMESSA..... Pag. 1

II -INCARICO CTU..... Pag. 1

III -ATTI DEL FASCICOLO D'UFFICIO TELEMATICO..... Pag. 8

IV -VISURE CTU PRESSO NCEU di MESSINA..... Pag. 8

V -REGOLARITA'URBANISTICA IMMOBILE..... Pag. 9

VI - SOPRALLUOGHI CTU..... Pag. 14

VII-DESCRIZIONE LUOGHI E STATO IMMOBILE PIGNORATO..... Pag.17

IX-METODO di STIMA..... Pag.19

X -VALORE IMMOBILE PIGNORATO [REDACTED]..... Pag.22

XI-CONCLUSIONI..... Pag. 24

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Firmato Da BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Sena# 70325078638443932cfdf157ac4444e - Firmato Da MASTROJENI PAOLA DORODEA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Sena# 5d867a4777a80c341310a01e82319e3

Firmato Da BERTINO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Sena# 70325078638443932cfdf157ac4444e - Firmato Da MASTROJENI PAOLA DORODEA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Sena# 5d867a4777a80c341310a01e82319e3

## ALLEGATI C.T.U.

- Allegato 1 : Contratto di Compravendita tra [REDACTED]
- Allegato 2 : Visura N.C.E.U. Fgl. 99 part.IIa 239 sub.I Comune di Messina -Planimetria catastale dell' immobile villaggio SS. Annunziata via Longone traversa II Trieste n.c.1 - Estratto fgl.99 part.IIa 239
- Allegato 3: Verbali sopralluogo CTU immobile in Messina SS. Annunziata -
- Allegato 4: Rilievo fotografico fabbricato in Messina SS. Annunziata via Longone, Vicolo II Trieste n.c.1-
- Allegato 5 : Rilievo del CTU ed ausiliario -Planimetrie stato di fatto immobile -
- Allegato 6: Sovrapposizione stralcio PRG al fgl.99 Catastale - Aerofotogrammetria - Stralcio PRG - Norme di attuazione PRG - Piano Particolareggiato -
- Allegato 7: Copia documenti prodotti dai debitori – Ingiunzione di demolizione del Dipart. Attività edilizie e repressione abusivismo Comune di Messina- istanza trasmissione al Dipart. A.E.e R.A. del Progetto in sanatoria art.13 L. 47/85- Attestazione Dipart. A. E. e R.A. presentazione di pratica in sanatoria- Dich. conformità impianto a Gas -
- Allegato 8: Copia documenti prodotti dal Genio Civile- richiesta del 07.11.2017 a [REDACTED] produzione elaborati grafici e calcoli statici - Sentenza n. [REDACTED]
- Allegato 9 : Stampa valori immobiliari Agenzie delle Entrate -
- Allegato 10 : Attestazione Rilasciata Al CTU dal Dipart. Edilizia privata di Messina – Ricevuta PEC -
- Allegato 11 : Richieste CTU atti ai vari Enti pubblici -

