

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 188-198/ 2012

Il Giudice Esecutore: Dott..

ATTORE PRINCIPALE:

BANCA

CONVENUTO PRINCIPALE:

******* e *******

Il C.T.U.

Dott. Arch. *****



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- 1) Premessa.
- 2) Operazioni di sopralluogo ed accertamenti.
- 3) Descrizione dei luoghi
- 4) Descrizione degli immobili
- 5) Risposte in sintesi al mandato.
- 6) Conclusioni.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Planimetria generale di inquadramento e stralcio PRG del Comune di Milazzo;
- 3) Estratti di mappa Foglio **c Foglio **, elaborati catastali part. ** sub1 e ** sub3, visura storica foglio ** part. ** subb.1-2-3, **, **, **, ** e **; foglio ** part. **, del Comune di Milazzo;
- 4) Stralcio planimetrico e rilievo fotografico composto da n.46 foto;
- 5) Elaborati grafici e C.E.;
- 6) Certificati;
- 7) Richiesta concessione preferenziale all'uso di acque sotterranee da pozzo;
- 8) Richiesta integrazione documenti per concessione preferenziale all'uso di acque sotterranee da pozzo;
- 9) Planimetrie suddivisione in lotti; planimetrie lotti.



PREMESSA.

Con il verbale di udienza del 30/**/2015 il Giudice dell'esecuzione Dott. ***** nominava il sottoscritto Arch. *****C.T.U., regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina al n. **** e all' Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, nella Esecuzione Immobiliare n. 188-198/20** R.G.E. promossa da Banca ***** contro *****c ***** , per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto veniva nominato C.T.U. in sostituzione del precedente perito incaricato, Geom. ***** , ed invitato a comparire davanti al cancelliere per prestare giuramento. Il giorno 07 del mese di dicembre 2015, prestava giuramento e gli veniva affidato l'incarico di redigere la relazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, e più precisamente:

1) ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:

“L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

- A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove**



per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata ecc.).

- B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.**
- C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per cause di morte relativamente alle quote dei comproprietari.**
- D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;**



(b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;

(c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi:

(a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto;

(b) la scadenza del contratto;



(c) la misura del canone pattuito.

F) Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati;

(b) il prezzo base per la vendita, adeguatamente riducendo il valore di mercato in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015 e cioè esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni in base al valore di mercato. In tutti i casi

1) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

(in misura non superiore al 15%)

2) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

3) per il cattivo stato d'uso e di manutenzione.

4) per lo stato di possesso:

5) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

6) per le spese condominiali insolute.

Nel determinare il valore di mercato il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, indicando il valore per metro quadro e il valore complessivo, eccezionalmente il perito indicherà il valore a corpo e non a misura qualora non sia possibile o auspicabile, per la natura e le caratteristiche dell'immobile, procedere alla stima per m/q, secondo le precitate indicazioni normative.



G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

- 1- Elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;**
- 2- Effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 e dica gli eventuali costi della stessa; altrimenti 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 verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio**



1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

H) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

I) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, lievito o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L) Calcoli l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, riferisca di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, riferisca sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2) DISPONE che l'esperto:

Comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto in caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia



al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

a norma del novellato art.173 bis II comma c.p.c. controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei proseguendo comunque le operazioni peritali ove possibile;

depositi la relazione di stima in due file telematici(di cui uno omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e, nello stesso termine ne invii copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, se costituito, a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata A/R ovvero, in difetto di costituzione o in caso di irreperibilità del debitore, presso la cancelleria del giudice;

nel caso in cui una delle parti abbia provveduto a inviare all'esperto stesso- a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non è possibile a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento – note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari; provveda in ogni caso a depositare in cancelleria le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.



Il sottoscritto accettava l'incarico e otteneva l'autorizzazione a visionare ed estrarre copia degli atti di causa.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO ED ACCERTAMENTI.

Lo scrivente, dopo l'attento studio degli atti di causa, ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati, previa comunicazione alle parti, prima con avvisi telefonici e poi a mezzo PEC.

Giorno 29/02/2016 il sottoscritto si è recato sul luogo oggetto di causa, sito in Milazzo *****, identificato al foglio ** part. ** sub 1-2-3, ** sub 3, partt. **, **, **, ** c foglio ** part **, per dare inizio alle operazioni peritali. In tale data, si è recato sui luoghi ed ivi giunto ha avuto la presenza, per la parte Convenuta, del Signor ***** e la Sig.ra ***** assistiti dall'Ing. *****, nominato Consulente Tecnico di Parte, con il mandato datato 16/05/2015 inviato dall'Avv. ***** loro legale. Per la parte Attrice non era presente nessuno. Premesso ciò lo scrivente, è stato accompagnato sui luoghi oggetto di causa dal Signor ***** e l'Ing. ***** ed ha potuto così effettuare una ricognizione dei luoghi, prendendo visione del terreno e degli immobili, ed eseguendo lo scatto di fotografie, diverse delle quali saranno allegata alla presente relazione. Ha, poi, provveduto ad effettuare alcune misurazioni per verificare quanto rappresentato negli elaborati catastali. In fase di verbalizzazione delle operazioni peritali è stata prospettata da parte del C.T.P. Ing. *****, la possibilità di suddividere il bene in lotti.



Sia prima che dopo le operazioni peritali il sottoscritto ha compiuto alcuni accertamenti ritenuti utili e necessari per l'espletamento della Consulenza di stima per la quale è stato incaricato.

Lo scrivente si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Messina per ritirare le visure catastali necessari e gli estratti di mappa nonché le planimetric degli immobili.

Il sottoscritto tramite PEC ha inviato all'ufficio anagrafe del Comune di Milazzo la richiesta per verificare la residenza anagrafica degli esecutati. Con successiva risposta avvenuta con PEC, l'Ufficiale dell'anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della popolazione residente certificava che:

- ***** (M) Nato a ***** Atto N. *** / ** è Residente dalla nascita in *****;
- ***** (F) Nata a ***** Atto N. ***/ ** è Residente dalla nascita in *****.

Successivamente il sottoscritto prima di recarsi presso l'ufficio urbanistico del Comune di Milazzo, a seguito di telefonate intercorse, ha inviato tramite PEC una serie di quesiti e richiesta di documenti ritenuti importanti ai fini della redigenda consulenza, che riguardavano i beni oggetto di pignoramento. In seguito si è recato all'ufficio tecnico del Comune di Milazzo per visionare, consultare e ritirare in forma cartacea stralcio del PRG vigente e tutto il fascicolo riferito all'immobile individuato al catasto al foglio ** part ** subl ed in particolare gli elaborati grafici e relativa C.E. Per quanto riguarda l'altro immobile individuato al foglio ** part ** dalle diverse ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Milazzo sia per Via



pubblica, sia per anno, ed infine per intestatario di eventuale richiesta di C.E., non è stato trovata nessuna pratica inerente la richiesta. Inoltre per gli stessi immobili ha inviato tramite PEC al C.T.P. Ing. *****una richiesta che riguardava il possesso di elaborati e documentazione dai quali si potesse risalire alle relative autorizzazioni c/o C.E. A tale richiesta non è arrivata, fino all'invio della presente relazione di stima, alcuna documentazione amministrativa riguardante i fabbricati. Successivamente, il sottoscritto, si è recato presso il Genio Civile di Messina per richiedere il fascicolo riguardante la realizzazione del pozzo presente all'interno del fondo individuato al foglio ** part.**. In seguito ha inoltrato tramite PEC richiesta di accesso agli atti e successivamente ha provveduto al ritiro.

Sulla scorta degli elementi conoscitivi e informativi, desunti dai fascicoli di parte e dagli atti di causa, preventivamente acquisiti, e tramite accertamento diretto dello stato dei luoghi (a mezzo rilievo fotografico ed alcune misurazioni), effettuato, alla luce di tutti gli elementi appresi, lo scrivente, visto le richieste proposte in fase di sopralluogo e cioè la suddivisione in lotti degli immobili pignorati, considerato che i beni sono destinati, da una parte ad uso privato tipo abitazione civile e dall'altra ad attività commerciale e che tutto ciò faciliterebbe l'eventuale vendita all'asta, vista la consistenza degli immobili pignorati, si condivide l'ipotesi di frazionare i beni in lotti. Per quanto sopra esposto, considerate le caratteristiche degli immobili, quali la destinazione d'uso, ed in particolare la disposizione, la struttura, l'accessibilità e la natura dei beni, si è proceduto alla formazione dei lotti, individuati come rappresentato



nell'elaborato grafico "ALL 9", che è da ritenersi parte integrante della presente relazione.

I lotti sono stati suddivisi nel seguente modo:

Lotto 1

Fa parte l'edificio ubicato in *****su due elevazioni fuori terra e censito al catasto al foglio ** particella *** sub1. Inoltre farà parte del lotto 1 la relativa corte pertinenziale esclusiva, così come si evince dalla planimetria allegata(all9).

Lotto 2

Il lotto è composto, per quanto emerso dal quesito G, dall'area ubicata in Via L.Fulci individuate al catasto al foglio ** partt.**sub3, ** subb.2-3 e relativa area sulla quale graverà una servitù per accedere al lotto3. La superficie complessiva è di circa mq 1.415,5

Lotto 3

L'accesso al lotto avviene tramite la Via L. Fulci attraverso servitù di passaggio su lotto2. Fanno parte del lotto 3 i terreni individuati catastalmente al Foglio ** partt. **-**-** e **. Sui terreni è presente una serra della dimensione di circa 15,00 x 52,00m (mq 780,00). La superficie complessiva è di circa mq 8.675,00.

Lotto 4

L'accesso avviene tramite una stradina interpoderale che si dirama dalla Via **. Il lotto è composto dal terreno individuato catastalmente al foglio ** part. **. Sul terreno è presente una serra della dimensione di circa



15,00x36,00m (mq 540,00). La superficie complessiva è di circa mq 5.789,00.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica da ritenersi parte integrante della presente relazione.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

Gli immobili oggetto di procedura sono ubicati nel Comune di Milazzo zona ** in Via ** ** da dove avviene l'accesso, mentre per il terreno identificato al foglio ** part **, ubicato nelle immediate vicinanze rispetto ai primi, l'accesso avviene da una stradina privata che si innesta sulla Via ** sempre nel Comune di Milazzo zona **. La viabilità che consente di raggiungere il sito di ubicazione è di appropriate dimensioni e permette un'agevole transito dei veicoli sia in entrata che in uscita. Nelle immediate vicinanze vi è la ***** di Milazzo, inoltre la presenza dell'asse viario consente lo spostamento diretto verso l'autostrada ed i vicini centri commerciali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono costituiti da dei terreni della superficie catastale complessiva pari a 14.464,00 mq, e quattro fabbricati.

Il primo fabbricato dalle caratteristiche edilizie di una villa, è costituito da un corpo di fabbrica, altimetricamente articolato in due piani fuori terra e circondato su tutti i lati da una corte pertinenziale catastalmente di esclusiva proprietà(all.3). Nel N.C.E.U. è censito al foglio ** part. ** sub1. Le strutture portanti orizzontali e verticali sono realizzati in



calcestruzzo armato con pareti esterne ed interne in laterizio, e copertura a falde inclinate. L'immobile confina a sud con la strada pubblica Via **, ad ovest fabbricato altra ditta e per i restanti lati confina con terreni della stessa ditta. Si accede dalla Via ** attraverso una corte pertinenziale con giardino; Il piano terra si compone da un ampio salone, che affaccia sulla corte interna, da un soggiorno, un bagno, una cucina abitabile con sala da pranzo e due stanze adibite ad ufficio e servite da un bagno. Il portone di ingresso e relativo rifascio è realizzato in legno così pure come le porte interne, gli infissi e le persiane esterne. Al piano primo si accede tramite una scala situata nella zona centrale dell'abitazione. La scala si innesta su uno spazio che permette l'accesso alle quattro camere da letto a due bagni ad un ripostiglio. Le camere permettono l'accesso sia ai balconi che ad una loggia che prospetta sul fronte principale. E' presente un ampio terrazzino, situato a nord con parapetto in muratura che prospetta su terreno di proprietà della stessa ditta, dal quale attraverso il balcone permette attraverso una scala a chiocciola a struttura in ferro di accedere al sottotetto che si presenta allo stato rustico. Gli impianti tecnologici, elettrico e idraulico sono tutti realizzata sotto traccia. L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti è buona così come il grado di manutenzione complessiva dell'immobile. In continuità a tale fabbricato vi sono collocati due fabbricati individuati catastalmente al foglio ** part ** sub2 e sub3. Il sub2 si presenta delle dimensioni di circa 32 mq suddiviso in tre piccole stanze ed è realizzato in muratura di pietrame ad una sola elevazione fuori terra e copertura a falde inclinate ed è adibito a deposito (vedi all 4). Il sub 3 ha una forma



rettangolare si presenta allo stato rustico, è realizzato con struttura in calcestruzzo amato e tamponature esterne in laterizi e copertura piano. Attualmente viene adibito a parcheggio e ricovero attrezzi da lavoro.

Il secondo immobile, si sviluppa ad una sola elevazione fuori terra e copertura piana calpestabile, è realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni a faccia vista. Si accede dalla Via ** attraverso la corte della stessa ditta. E' composto da un ampio ambiente adibito a negozio per vendita al dettaglio e due ambienti più piccoli destinati per il deposito di attrezzi e materiali. Nella parte posteriore è realizzata una tettoia in cemento amianto (all. 4) adibita a magazzino per diversi materiali.

Durante il sopralluogo di accesso per quanto riguarda l'immobile individuato catastalmente al foglio ** part ** sub 1, si è potuto notare che la distribuzione interna rispecchia in parte quanto previsto negli elaborati grafici del progetto per il quale è stata concessa la C.E. In particolare si evidenzia al piano terra la mancanza di una lavanderia al posto della quale è stata realizzata un unico ambiente adibito a cucina soggiorno. Mentre al primo piano non è stata realizzata la scala interna che avrebbe portato al sottotetto, al quale si accede dall'esterno attraverso una scala in ferro posta sul balcone lato est. Tale distribuzione risulta però conforme alle planimetrie catastali.

All'esterno la distanza dal confine lato sud negli elaborati della C.E. risulta 10mt, in realtà e dagli estratti di mappa catastale risulta di circa 4mt. Mentre per quanto riguarda gli immobili individuati al foglio ** part ** sub 2 e sub 3 e al foglio ** part. **, per gli stessi non risulta presente nessun



fascicolo al Comune di Milazzo. E' stato inoltre effettuato un controllo per verificare richieste relative al rilascio di C.E. negli archivio del Comune di Milazzo per nome, anno e Via, che non ha prodotto nessun riscontro. Lo stesso ha inoltre verificato presso gli uffici competenti la richiesta di Sanatoria che alla data odierna, per gli immobile in questione, non risulta presentata nessuna domanda. Infine il sottoscritto ha inviato tramite PEC al C.T.P. Ing. ***** la richiesta di eventuali documenti in possesso degli esecutari attestante la regolarità edilizia. A tale richiesta, ad oggi non è stata data nessuna risposta.

I terreni riguardano un appezzamento composto da n.5 particelle situati sempre in via ** zona **, individuate catastalmente al foglio ** part. **_**_**_** e al foglio ** part **, del Comune di Milazzo. Alle particelle **_**_**_** si accede dalla Via ** passando da una corte in cui insistono le particelle ** e **. Mentre per l'accesso alla particella ** avviene tramite una stradina interpodereale che si dirama dalla Via **. Sulle particelle ** e **_** sono presenti due serre, di forma rettangolare della dimensione rispettivamente di 15,00x36,00m (mq 540,00) e 15,00x52,00m (mq 780,00), sempre sulla particella ** è presente un pozzo per l'estrazione dell'acqua ad uso irriguo per il quale risulta presentata regolare domanda al Genio Civile di Messina ma che ad oggi risulta sospesa perché manca documentazione richiesta dall'ente (vedi all.7-8). I terreni nel loro insieme confinano a sud con particella stessa ditta e part. **, a ovest con part. **, a nord part.lle **_,**_** e **_**ed infine a est con part.lle **_**_**_**_**_**e **_. Mentre la particella ** appartenente al foglio ** confina a sud con part.lle **_**_, ad



ovest strada interpodereale part.lla ***, ***, **** e ****, a nord part.lla ***, ***, ***, infine ad est con la particella ****. I terreni appaiono morfologicamente pianeggianti e si presentano in buono stato di conservazione, ed utilizzati per attività vivaistica.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle planimetriche e alla documentazione fotografica da ritenersi parte integrante della presente relazione.

RISPOSTE IN SINTESI AL MANDATO.

Dopo aver concluso la fase conoscitiva di studio comprendente i fascicoli di parte, i rilievi, le visure, gli elaborati grafici e quanto altro utile per la redigenda relazione, ritengo di poter rispondere con la massima serenità di giudizio ai quesiti posti ed in particolare:

Quesito A:

Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata ecc.).



I beni immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente dalle seguenti particelle (Allegato 3) così descritti:

FABBRICATI

fg	Part.	Sub	Cat	Classe	Cons.	Superficie c.	rendita
**	**	1	A/2	9	16 vani	464 mq	1.198,18 €
**	**	2	C/2	5		32 mq	105,77 €
**	**	3	C/2	5		95 mq	314,01 €
**	**	3	D/8				630,00 €

TERRENI

fg	part	SuperficieCatastale	Qualità	Classe	Reddito D.	Reddito A
**	**	510,00 mq	serra	U	€ 36,88	€ 15,54
**	**	510,00 mq	serra	U	€ 36,88	€ 15,54
**	**	7.155,00 mq	serra	U	€ 465,60	€ 218,02
**	**	5.789,00 mq	serra	U	€ 418,57	€ 176,40
**	**	500,00 mq	serra	U	€ 35,04	€ 15,24

14.464 mq

Dalle visure catastali si evince che gli intestatari di tutte le particelle (terreni e fabbricati) sono il Sig. ** ** nato a *** il **/**/** ***** che risulta proprietario per $\frac{1}{2}$ e la Sig.ra ** ** nata a ** il **/**/** ***** che risulta proprietaria per $\frac{1}{2}$.

Fabbricati:

Part ** sub 1-2-3:



Fabbricato sito in Milazzo fraz. ** Via ** **, a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto non abitabile con copertura a falde inclinate, circondato su tutti i lati da area di proprietà. In continuità sorge sub2 composto da un piano fuori terra e copertura a falde inclinate e il sub 3 anch'esso ad un piano fuori terra. Confina a sud con la strada pubblica Via **, ad ovest fabbricato altra ditta e per i restanti lati confina con terreni della stessa ditta.

Sub 1: destinazione d'uso a civile abitazione, superficie lorda di circa 489,26 mq, composizione piano terra: ingresso-corridoio, soggiorno, salone, bagno, cucina, studio, bagno, ufficio. Piano primo: corridoio, letto, bagno, ripostiglio, letto, bagno, letto, loggia, letto. Superficie balconi e terrazza circa mq 67,30.

Sub 2: destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, superficie lorda di circa 32,00mq, composizione piano terra ingresso e tre locali.

Sub 3: destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, superficie lorda di circa 95mq, composizione piano terra unico ambiente chiuso su tre lati allo stato rustico.

Part ** sub3:

Fabbricato sito in Milazzo fraz. ** Via ** **, ad una elevazioni fuori terra con lastrico solare accessibile tramite scala esterna, circondato su tutti i lati da area di proprietà. Confina a sud con la strada pubblica Via **, ad ovest fabbricato stessa ditta ad nord terreno stessa ditta e ad est terreno altra ditta. Destinazione d'uso locale commerciale, superficie lorda di circa 218 mq, h 3,84.

Terreni:



I terreni sono ubicati in Milazzo fraz. ** e si accede per la particella ** da strada interpodereale che si dirama dalla Via. ** mentre le particelle **, **, **, ** hanno accesso dalla Via Lugi Fulci tramite corte pertinenziale della stessa ditta. Gli appezzamenti di terreno hanno forma rettangolare e sono utilizzati per attività vivaistica. Sono presenti due serre ubicate sulle particelle **/** di circa mq 780,00 e sulla particella ** di circa mq 540,00. La superficie complessiva dei terreni è di circa **14.464 mq.**

Quesito B:

Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Si rileva la correttezza dei dati che corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Quesito C:

Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per cause di morte relativamente alle quote dei comproprietari.



Alla data di trascrizione del pignoramento i beni oggetto di pignoramento era di esclusiva proprietà degli esecutati. Alla data odierna non risultano ulteriori passaggi di proprietà.

Quesito D:

Indichi:

(a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;

(b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;

(c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Dalle ricerche effettuate e dagli atti esaminati, sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento, risultano in atto diverse cause per usucapione e servitù di passaggio sul terreno confinate di proprietà altra ditta, identificato catastalmente al foglio ** part. ** del Comune di Milazzo, iscritte al ruolo generale n.15527 dell'anno 2011, n.11157 dell'anno 2015 e la n.543 dell'anno 2010. Inoltre così come contenuto nel certificato di destinazione urbanistica(all6) gli immobili oggetto di pignoramento riportati in catasto, foglio **, particelle **, **, **, **, **, ** e foglio ** particella



****** sono destinati nel piano Regolatore Generale del Comune di Milazzo nelle sotto indicate destinazioni:

- 1) Le aree di cui alle **particelle **,** e **** del foglio di mappa n.** del Catasto del Comune di Milazzo ricadono in zona E1 che comprende tutte le aree agricole interne all'abitato della frazione di ****, disciplina dall'art.27 delle NN.TT.AA. del P.R.G.;
- 2) L'area di cui alla **particella **** del foglio di mappa n.** del Catasto del Comune di Milazzo ricade:
 - in massima parte in zone E1 che comprende tutte le aree agricole interne all'abitato della frazione di ****, disciplina dall'art.27 delle NN.TT.AA. del P.R.G.;
 - in piccola parte in mobilità di piano normata dall'art.9 del DPR 380/01 richiamato dall'art.9 comma 3 del DPR 327/01 applicabile in Sicilia per effetto dell'art. 36 della LR 7/2002, come integrato dall'art.24 del L.R. 7/2003 e successivamente per effetto dell'art. 16 della L.R. n.12 del 12 luglio 2011;
- 3) L'area di cui alla **particella **** del foglio di mappa n.** del Catasto del Comune di Milazzo ricade in zona B0c "Residenziali delle frazioni delimitate a nord dall'attuale tracciato ferroviario e a sud dal confine Comunale", normata dall'articolo 9, delle NN.TT.AA. del P.R.G., ove l'eventuale rilascio della concessione edilizia è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo strumento urbanistico;

4) L'area di cui alla **particella **** del foglio di mappa n.** del Catasto del Comune di Milazzo ricade:

- parte in zona E1 che comprende tutte le aree agricole interne all'abitato della frazione di **, disciplina dall'art.27 delle NN.TT.AA. del P.R.G.;
- parte in zona B0c "Residenziali delle frazioni delimitate a nord dall'attuale tracciato ferroviario e a sud dal confine Comunale", normata dall'articolo 9, delle NN.TT.AA. del P.R.G., ove l'eventuale rilascio della concessione edilizia è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo strumento urbanistico;

5) l'area di cui alla **particella **** del foglio di mappa n.** del Catasto del Comune di Milazzo ricade:

- per la maggior parte in zona E1 che comprende tutte le aree agricole interne all'abitato della frazione di **, disciplina dall'art.27 delle NN.TT.AA. del P.R.G.;
- in piccola parte in mobilità di piano normata dall'art.9 del DPR 380/01 richiamato dall'art.9 comma 3 del DPR 327/01 applicabile in Sicilia per effetto dell'art. 36 della LR 7/2002, come integrato dall'art.24 del L.R. 7/2003 e successivamente per effetto dell'art. 16 della L.R. n.12 del 12 luglio 2011;

Quesito E:



Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'agenzia delle entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito.

Da accertamenti e verifiche effettuate gli immobili oggetto di stima sono occupati e utilizzati dagli esecutati. In particolare sull'immobile identificato al foglio** part.** sub1, il sig ** **, così come risulta da certificato, ha la propria residenza.

Quesito F:

Determini:

- (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati;*
- (b) il prezzo base per la vendita.*

Individuate i principali fattori ambientali di zona, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, si è, in



questa sede, così proceduto all'accertamento del più probabile valore venale attribuibile tramite il sotto riportato procedimento estimativo.

Metodo diretto (c/o sintetico-comparativo), basato sul parametro a mq di superficie commerciale.

Consiste in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire, per così dire, una scala di valori noti che permetta di inserire (per comparazione) nel giusto "gradino di merito" il bene da valutare.

Nel caso specifico, in particolare, detto gradino di merito risulta rappresentato dal più attendibile valore unitario a mq di superficie, mediamente espresso dal mercato della zona, praticati per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli da stimare, e che abbiano di recente costituito oggetto di trattativa, compravendita, o consulenza giudiziaria, ove reperibili. Da apposite indagini conoscitive e informative effettuate dallo scrivente, sia presso alcune delle più accreditate agenzie immobiliari della cittadina di Milazzo, sia consultando "l'osservatorio dei valori immobiliari".

Lotto1

Abitazione in via ** n.*, in catasto al foglio ** part ** sub1**

In considerazione delle particolari e già indicate caratteristiche del bene da valutare, si ritiene di adottare come valore unitario, riferito alla superficie commerciale, un valore pari a: $V_u = \text{€}/\text{mq } 950,00$.



La superficie commerciale è stata determinata da alcune misurazioni effettuate durante il sopralluogo e con l'ausilio delle planimetriche di progetto.

Sup. coperta piano terra mq 258,70

Sup. coperta piano primo mq 230,56

Sup. scoperta piano primo balconi e terrazzino mq 67,30

La superficie commerciale si determina moltiplicando tali superficie per dei coefficienti di ragguglio.

Piano	Sup. coperta (mq)	Sup.scoperta (mq)	Coeff.	Sup.commerciale (mq)
terra	258,70		1,00	258,70
primo	230,56		1,00	230,56
primo		67,30	0,25	16,82
Tot mq				506,08

Pertanto si ottiene un valore venale V pari a:

$$V = V_u \times S_c = \text{€}/\text{mq } 950,00 \times \text{mq } 506,08 = \text{€ } 480.776,00$$

Il prezzo base per la vendita sarà pari a:

€ 480.776,00 (quattrocentottantamilasettecentosettantasei/00).

Lotto n.2 (F. partt. ** subb. 2-3 e ** sub3)**

In conseguenza di quanto emerso al quesito G, viene considerata il lotto come area edificabile così come risulta da certificato urbanistico (all.6) in considerazione di ciò, si ritiene di adottare come valore unitario, riferito alla superficie commerciale, un valore pari a: $V_u = \text{€}/\text{mq } 120,00$.



La superficie commerciale è stata determinata da alcune misurazioni effettuate durante il sopralluogo e con l'ausilio delle planimetriche catastali.

Sup.c. del lotto 2 è pari a circa mq 1.415,50.

Pertanto si ottiene un valore venale V pari a:

$$V = Vu \times Sc = \text{€/mq } 120,00 \times \text{mq } 1.415,5 = \text{€ } 169.860,00$$

Il prezzo base per la vendita sarà pari a:

€ 169.860,00 (centosessantanovemilaottocentosessanta/00).

LOTTO n.3 (f. partt. **_**_**_**)**

In considerazione delle particolari e già indicate caratteristiche del bene da valutare, si ritiene di adottare come valore unitario, riferito alla superficie commerciale, un valore pari a: $Vu = \text{€/mq } 28,00$.

Pertanto si ottiene un valore venale V pari a:

$$V = Vu \times Sc = \text{€/mq } 28,00 \times \text{mq } 8.675,00 = \text{€ } 242.900,00$$

Va inoltre sommato il valore della serra presente sul terreno. Tale valore è pari a: $Vu = \text{€/mq } 45,00$. La superficie commerciale è stata determinata da alcune misurazioni effettuate durante il sopralluogo ed è uguale a mq 780,00

Pertanto si ottiene un valore venale V pari a:

$$V = Vu \times Sc = \text{€/mq } 45,00 \times \text{mq } 780,00 = \text{€ } 35.100,00$$

Il prezzo a base d'asta sarà rappresentato dalla somma dei due valori che è uguale a:

€ 278.000,00 (duecentosettantottomila/00).

LOTTO n.4 (F. part **)**



In considerazione delle particolari e già indicate caratteristiche del bene da valutare, si ritiene di adottare come valore unitario, riferito alla superficie commerciale, un valore pari a: $V_u = \text{€}/\text{mq } 26,00$.

La superficie commerciale è stata determinata da alcune misurazioni effettuate durante il sopralluogo e con l'ausilio delle planimetriche catastali.

Sup. commerciale mq 5.789,00.

Pertanto si ottiene un valore venale V pari a:

$$V = V_u \times S_c = \text{€}/\text{mq } 26,00 \times \text{mq } 5.789,00 = \text{€ } 150.514,00$$

Va inoltre sommato il valore della serra presente sul terreno. Tale valore è pari a: $V_u = \text{€}/\text{mq } 42,00$. La superficie commerciale è stata determinata da alcune misurazioni effettuate durante il sopralluogo ed è uguale a circa mq 540,00. Pertanto si ottiene un valore venale V pari a:

$$V = V_u \times S_c = \text{€}/\text{mq } 42,00 \times \text{mq } 540,00 = \text{€ } 22.680,00$$

Il prezzo a base d'asta sarà rappresentato dalla somma dei due valori che è uguale a:

€ 173.194,00 (centosettantatremilacentonovantaquattro/00).

Riepilogando si hanno i seguenti prezzi

Lotto 1	€ 480.776,00
Lotto 2	€ 169.**0,00
Lotto 3	€ 278.000,00
Lotto 4	€ 173.194,00

Tot **€ 1.101.830,00**

Quesito G:





Verificati la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a N.C.E.U di estensione superiore a 5.000 mq oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità. Specificati in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1) Elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2) Effettui il controllo della di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 e dica gli eventuali costi della stessa; altrimenti 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,

n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'immobile identificato catastalmente al foglio ** particella ** sub 1 è stato edificato con Licenza di Costruzione n.128/74 del 28/06/1974. E' presente il certificato di abitabilità e il certificato di collaudo. Sono state riscontrate delle lievi differenze rispetto a quanto approvato nel progetto oggetto di L.C, per quanto riguarda la distribuzione interna. Mentre l'accesso al sottotetto avviene da una scala a chiocciola posta su di un balcone adiacente alla terrazzina del primo piano anziché dalla continuazione della scala interna così come previsto dagli elaborati progettuali.

Per gli immobili identificati catastalmente al foglio ** particella ** subb. 2 e 3 e particella ** sub.3 del Comune di Milazzo, lo scrivente ha richiesto all'ufficio competente dello stesso Comune se per tali immobili fossero stati rilasciati in precedenza autorizzazioni amministrative, e dopo essersi recato per diverse volte nell'ufficio per ritirare quanto richiesto, gli veniva riferito dal personale presente che nell'archivio non era stata trovata nessuna pratica edilizia inerenti tali fabbricati. Mi veniva, inoltre, riferito verbalmente che non era stata presentata eventuale pratica di condono edilizio.

In riferimento all'applicazione delle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, non appare applicabile. Così come pure l'art 13.



Quesito H:

Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE

Dalle ricerche effettuate e dai documenti esaminati, non è stata redatta alcuna certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Quesito I:

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, lievito o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I suddetti beni non son gravati da censo lievito o uso civico.

Quesito L:

Calcoli l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, riferisca di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, riferisca sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non vi sono spese condominiali non esistendo un regolamento condominiale.

CONCLUSIONI.

Confidando di aver correttamente espletato l'incarico peritale ricevuto e di aver quindi esaurientemente risposto ai quesiti formulati, rassegno in data odierna la presente C.T.U., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



*****, li 17/08/2016

Il C.T.U.
(Dott. Arch. ** **)

ALLEGATO 1

Verbale di sopralluogo

