

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

Giudice Istruttore Dott. Lo Presti Giuseppe

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 100/2018 R.G.E.

XXXXXXXX

contro

YYYYYYYY

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

* Disposta con ordinanza del 09/02/2019

* Giuramento del 20/02/2019

Barcellona P.G. 10/09/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Ing. Mazzeo Angelo)

Indice

PREMESSA.....	2
IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
ACCERTAMENTI	4
Sopralluogo in data 26/08/2019.....	4
Sopralluogo in data 02/09/2019.....	5
Accertamenti urbanistici e catastali	6
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	7
1. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	7
a) Completezza della documentazione	7
b) Identificazione e descrizione del bene.....	7
c) Occupazione dell'immobile.....	13
d) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	14
e) Diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli, oneri e regolamenti sul bene.	15
f) Censo, livello o uso civico.....	16
g) Regolarità edilizia ed urbanistica.....	16
2. <i>STIMA DEL BENE</i>	18
Risposta alle osservazioni del CTP	26

PREMESSA

Con ordinanza del 09/02/2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti, disponeva la nomina del sottoscritto, Ing. Mazzeo Angelo a consulente tecnico d'ufficio nella procedura n° 100/2018 R.G. delle esecuzioni civili vertente tra XXXXXXXX. contro YYYYYYYYYY.

Lo scrivente ha prestato giuramento di rito il 20/02/2019.

Il mandato affidato al sottoscritto è, nella sua totalità, riportato nel decreto di fissazione dell'udienza del 10/10/2019 e qui di seguito si riporta la sintesi dei punti:

- a) **verificare** la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- b) **identificare e descrivere** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento;
- c) **accertare** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, il tempo di occupazione, il tipo di contratto;
- d) **predisporre** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- e) **indicare**: i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, eventuali regolamenti condominiali;
- f) **verificare** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico;

- g) **accertare** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità;
- h) **specificare** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurare la possibilità di sanatoria, i relativi costi;

Inoltre nel mandato viene disposto che il sottoscritto CTU proceda alle eventuali variazioni catastali, la verifica della possibilità di formazione di lotti di vendita separati e la **redazione della relazione di stima** completa di planimetrie, foto dei luoghi, documentazioni catastali, certificazione energetica ed eventuali peculiarità del bene come specificato nel mandato ricevuto.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'Avv. AAAAAAAA che rappresenta e difende il XXXXXXXX, nella procedura promossa da questi contro YYYYYYYYYYYY nato a Barcellona P.G. (ME) YYYYYYYY , C.F. YYYYYYYY, in virtù del **pignoramento il cui verbale è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio, ufficio di Messina, in data 28/11/2018 ai nn. 28513 R. G. e n. 21324 R. Part.**, ha presentato, istanza per la vendita dei beni oggetto del pignoramento.

I beni, come descritto nell'Istanza di Vendita, nelle quote di proprietà della YYYYYYYYYYYYYYYY con sede in Barcellona Pozzo di Gotto nella Via YYYYYYYYYYYY P. IVA YYYYYYYYYY, **sono costituiti dai seguenti beni immobili con la relative pertinenze ed accessioni:**

1. la piena proprietà di un fabbricato sito in Barcellona Pozzo di Gotto, nella Via Caduti sul Lavoro n. 37, piano T, individuato al NCEU del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al **foglio 8 particella 2407 sub. 26** Cat. A/10 Classe 1 vani 6,5 rendita €872,81;

2. la piena proprietà di un fabbricato sito in Barcellona Pozzo di Gotto, nella Via Caduti sul Lavoro n. 37, piano T, individuato al NCEU del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al **foglio 8 particella 2407 sub. 27** Cat. A/10 Classe 1 vani 8 rendita €.1.074,23;
3. la piena proprietà di un fabbricato sito in Barcellona Pozzo di Gotto, nella Via Caduti sul Lavoro n. 37, piano 1, individuato al NCEU del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al **foglio 8 particella 2407 sub. 28** Cat. A/10 Classe 1 vani 17 rendita €.2.282,74;
4. la piena proprietà di un fabbricato sito in Barcellona Pozzo di Gotto, nella Via Caduti sul Lavoro n. 37, piano 2, individuato al NCEU del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al **foglio 8 particella 2407 sub. 29** Cat. A/10 Classe 1 vani 5 rendita €.671,39;
5. la piena proprietà di un fabbricato sito in Barcellona Pozzo di Gotto, nella Via Caduti sul Lavoro n. 37, piano 2, individuato al NCEU del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al **foglio 8 particella 2407 sub. 30** Cat. A/10 Classe 1 vani 4 rendita €. 537,12;
6. la piena proprietà di un fabbricato sito in Barcellona Pozzo di Gotto, nella Via Caduti sul Lavoro n. 37, piano 2, individuato al NCEU del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al **foglio 8 particella 2407 sub. 31** Cat. A/2 Classe 9 vani 8 rendita €. 433,82;
7. la piena proprietà di un fabbricato sito in Barcellona Pozzo di Gotto, nella Via Caduti sul Lavoro n. 37 - 41, piano S1, individuato al NCEU del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al **foglio 8 particella 2407 sub. 34** Cat. A/10 Classe 1 vani 13,5 rendita €. 1.812,76;
8. la piena proprietà di un appezzamento di terreno in agro di Barcellona Pozzo di Gotto, contrada Militi, esteso metri quadrati 1.031 (milletrentuno). Detto immobile confina con la strada, con proprietà Alosi e Biondo e con via Del Mare. In catasto al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto **foglio 8 particella 2197** agrumeto 2 ha 00.10.31 RD 33,55 RA 11,71.

ACCERTAMENTI

Sopralluogo in data 26/08/2019

Il giorno 26 del mese di Agosto dell'anno 2019, il sottoscritto C.T.U., a seguito di comunicazione alle parti con Raccomandata con ricevuta di ritorno e mezzo PEC, alle ore 10.00 si è recato sui luoghi oggetto di perizia. Sul luogo si è avuta la presenza del Sig. YYYYYYYYYYYYYY, esecutato, il quale ha nominato l'Ing. IXXXXXXXXX tecnico di parte presente. La parte procedente e la ZZZZZZZZZZZZ regolarmente convocate al sopralluogo non sono intervenute. Dopo la lettura del mandato conferito, il sottoscritto alla presenza continua degli intervenuti ha effettuato un'attenta ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici di confronto sulla scorta di planimetrie catastali e documentazione acquisita negli uffici del Comune di Barcellona P. G., al fine di verificarne l'esattezza e la consistenza, prendendo anche appunti su fogli separati e scattando fotografie dei luoghi.

L'immobile al piano seminterrato a porzione del piano terra (Sub 27) risulta affittato ad un Ente di formazione, mentre porzione del piano terra (Sub 26) e il piano primo sono affittati come ambulatorio medico.

Il Sig. YYYYYYYYYYYYYY s'impegna a fornirmi nel prossimo sopralluogo i contratti d'affitto.

Di comune accordo si stabilisce la data del successivo sopralluogo che sarà effettuato in data 02 Settembre 2019 alle ore 10.00, previo avviso alle parti non intervenute.

Alle ore 12.00 il verbale viene chiuso e sottoscritto.

Sopralluogo in data 02/09/2019

Il giorno due Settembre alle ore 10,00, previo avviso alle parti, si è proceduto ad un secondo sopralluogo. Sui luoghi oggetto di accertamento, individuati al N.C.E.U. con il Foglio 8 part. 2407, era presente il YYYYYYYYYYYYYYYY., esecutato, e l'Ing. IXXXXXXXXX tecnico di parte presente.

Il Sig. YYYYYYYYYYYY mi ha fornito i due contratti di affitto uno relativo al piano seminterrato (Sub 34) e parte del piano terra (Sub 27) affittato ad un ente di formazione, e uno relativo al piano primo (Sub 28) e parte del piano terra (Sub 26) il tutto come meglio specificato a pag. 13 “Occupazione dell’immobile”. (Allegato 6)

Inoltre il Sig. YYYYYYYYYYYY mi ha consegnato anche una copia di attestazione , da parte ZZZZZZZZZZZZZZZZZZ., di pagamento della prima rata, della definizione agevolata (rottamazione ter). (Allegato 7)

Alle ore 10.30 ho proseguito le operazioni peritali, scattando foto dei luoghi e prendendo appunti su fogli separati e anche rilievi metrici.

Dopo aver effettuato tutti i rilievi necessari si sono chiuse le operazioni peritali riservandosi, lo scrivente, di tornare sui luoghi qualora lo avesse ritenuto necessario.

Accertamenti urbanistici e catastali

Dopo aver fatto richiesta all'U.T.E. di Messina, lo scrivente ha avuto modo di accertare tramite visure e planimetrie catastali che gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente censiti ed individuati: per quanto riguarda il fabbricato sito in Via Caduti sul Lavoro, n° 37 questo è censito al foglio 8, part. 2407 Sub 26, 27, 28, 29, 30, 31, e 34; per quanto riguarda l’appezzamento di terreno, questo è censito al foglio 8 Part. 2197.

Dopo ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto si è riscontrato che l’immobile situato in Via Caduti sul Lavoro è dotato dei seguenti titoli autorizzativi:

- Piano di Lottizzazione approvato con D.C. n° 92 del 12/12/2002;

C.E. n° 191/2006 del 28/12/2006 e successiva C.E. in variante n° 93/2013 del 06/05/2013;

- Autorizzazione all'inizio dei lavori da parte del Genio Civile di Messina nota prot. n. 40103 del 17-11-2008 e relativamente ai lavori in variante con nota prot. n. 258274 del 26-07-2013;
- Certificato di conformità – art. 28 Legge 02-02-1974 n° 64 – L. R. n° 7/2003 art. 32;
- C.E. n° 83 del 05-06-2014;
- CILA prot. n. 2588 del 17-01-2017 ;
- Autorizzazione di agibilità Prot. n. 14401 del 15-03-2016;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 28-02-2018 Foglio 8 Part. 2407 Sub 34 e Sub 27.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

I. RISPOSTE AI QUESITI

a) Completezza della documentazione. Dall'esame della Certificazione Notarile sul bene oggetto di pignoramento del 05/02/2019 in Notaio Maria Pantalone Balice **non sono state riscontrate differenze con i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali**

Dall'esame dei dati catastali e dei documenti agli atti, l'immobile risulta in giusta intestazione alla YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY con sede in Barcellona Pozzo di Gotto nella Via YYYYYYYYYYYYYY P. IVA YYYYYYYYYYYYYY e la proprietà del bene è antecedente alla data di pignoramento.

b) Identificazione e descrizione dei beni immobili.

I beni immobili oggetto di accertamento sono situati nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, nella Via Caduti sul Lavoro n° 37.

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, i beni immobili risultano correttamente **individuati al N.C.E.U. con il Foglio 8:**

- **Part. 2407 Sub 26 Categoria A/10, Classe 1 e Vani 6,5 ;**
- **Part. 2407 Sub 27 Categoria A/10, Classe 1 e Vani 8 ;**
- **Part. 2407 Sub 28 Categoria A/10, Classe 1 e Vani 17 ;**
- **Part. 2407 Sub 29 Categoria A/10, Classe 1 e Vani 5 ;**
- **Part. 2407 Sub 30 Categoria A/10, Classe 1 e Vani 4 ;**
- **Part. 2407 Sub 31 Categoria A/2, Classe 9 e Vani 8;**
- **Part. 2407 Sub 34 Categoria A/10, Classe 1 e Vani 13,5 .**

Catasto Terreni con il Foglio 8

- **Part. 2197 Agrumeto classe 2 esteso mq. 1031.**

in ditta YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY con sede in Barcellona Pozzo di Gotto nella Via YYYYYYYYYYYY P. IVA YYYYYYYYYYYY **proprietà per 1/1**, (Allegati 1 visure, 2 planimetrie catastali e 3 EDM).

I beni pignorati individuati nel N.C.E.U., fanno parte di un edificio costituito da tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato e locale sottotetto, esso confina: nella parte retrostante con terreno e fabbricato (altra ditta), in Catasto alla Part. 2645; con terreno (altra ditta) Part. 2174 ; ai lati con cortile e fabbricato (altra ditta) Part. 2349 e cortile e fabbricato (altra ditta) Part. 2438; nella parte antistante è delimitato dalla Via Caduti sul Lavoro.

Il fabbricato è circondato da una corte esclusiva che comprende: una rampa per l'accesso al piano seminterrato, individuato in Catasto come BCNC Sub 13 e una parte a livello individuata come BCNC Sub 23.

La superficie individuata dal Sub 23 e la superficie di parte del Sub 13 e è destinata a parcheggio con costituzione di vincolo a favore del Comune di Barcellona P. G., allegato alla C.E. n° 83/2014 summenzionata.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica, con struttura intelaiata in cemento armato formata da travi e pilastri formanti maglie chiuse nei piani orizzontali e verticali, i solai sono a struttura mista, il collegamento fra i piani avviene tramite una scala in c.a. e da un ascensore realizzato in apposito vano.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso il piano seminterrato (Sub 34) come si evince anche dalle foto allegate è destinato a edificio scolastico e formazione professionale.

Il piano terra è destinato in parte a edificio scolastico e formazione professionale (Sub 27) e in parte a centro di riabilitazione ambulatoriale (Sub 26).

Il piano primo (Sub 28) è destinato interamente a centro di riabilitazione ambulatoriale.

Il piano secondo è destinato in parte a residenziale (Sub 31) e in parte ad ufficio (Sub 29) e (Sub 30).

Il fabbricato è di forma quadrata al piano seminterrato e terra, al piano primo e secondo nella parte centrale si restringe formando due ampie verande al piano primo e balconi al piano secondo. La copertura e a tetto con tegole. I prospetti sono intonacati e pitturati, i balconi pitturati con colore grigio sono sormontati da ringhiera in ferro. Per quanto riguarda le chiusure esterne al piano terra come al piano seminterrato sono realizzate con saracinesche e infissi in alluminio, al piano primo e secondo le chiusure esterne sono con persiane in alluminio di colore verde e infissi sempre in alluminio di colore chiaro. Dal piano terra, attraverso un androne scale, superando 5 gradini si arriva al vano ascensore interno e alla scala interna da

cui si accede alle diverse unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo.

L'edificio nel suo complesso è in ottime condizioni di manutenzione.

Descrizione dei singoli immobili

Fabbricato Via Caduti sul Lavoro n. 37, in Catasto al Foglio 8 Part. 2407 :

- Piano seminterrato (Sub 34) Il piano seminterrato, con superficie coperta di mq. 396,18 ha una altezza interna di ml. 3,46, l'accesso a questo piano avviene nella parte retrostante tramite una rampa, realizzata nello spazio d'isolamento, che conduce al seminterrato, qui sono state realizzate 4 ampie aperture vetrate, che forniscono luce naturale a tutti gli ambienti e chiusura con saracinesche in ferro. All'interno attraverso un corridoio centrale si accede ai vari locali come appresso indicati: Ufficio-Laboratorio, Studio-Laboratorio, Magazzino-Archivio, Laboratorio, Orientamento, oltre ai bagni di cui uno per disabili. I pavimenti e i rivestimenti sono con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, tutte le aperture sono con infissi in alluminio anodizzato di colore verde, le porte interne sono in legno del tipo tamburato con rivestimento in laminato.
- Il piano terra in totale ha una superficie coperta di 396.18 mq è ha un'altezza di ml 3.35. Per quanto riguarda l'unità immobiliare individuata al Piano Terra (Sub 27), l'accesso a questa unità avviene da una porta laterale, tramite una rampa esterna realizzata in ferro nello spazio d'isolamento. All'interno si trovano dislocate n. 3 aule, gli uffici e la direzione, oltre ai bagni di cui uno per disabili. I pavimenti e i rivestimenti sono con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, tutte le aperture sono con infissi in alluminio anodizzato di colore verde, le porte interne sono in legno del tipo tamburato con rivestimento in laminato.

- Piano Terra (Sub 26) Per quanto riguarda l'unità immobiliare individuata al Piano Terra (Sub 26), l'accesso a questa unità situata al piano terra avviene dall'androne scale, da cui attraverso una rampa in ferro si arriva alla sala d'attesa, o direttamente dal fronte principale con un ingresso indipendente. All'interno si trovano dislocate: una sala d'attesa, un locale reception, un'ampia palestra con annessi spogliatoi distinti per sesso, uno studio medico e i servizi igienici di cui uno per disabili. I pavimenti e i rivestimenti sono con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, tutte le aperture sono con infissi in alluminio anodizzato di colore verde, le porte interne sono in legno del tipo tamburato con rivestimento in laminato.

Nel prospetto Ovest tra il piano terra e primo vi è un'impianto elevatore esterno che conduce al piano primo, in uso esclusivo per il centro di riabilitazione, con accesso dalla sala d'attesa.

- Piano Primo (Sub 28) Il piano primo, con superficie coperta di mq. 321,60 ha una altezza interna di ml. 3,00, l'accesso a questa unità avviene dal vano scala, nel pianerottolo vi sono quattro porte da cui si accede all'interno dei vari locali, oltre all'accesso interno tramite l'impianto di sollevamento sopra descritto che arriva nella Hole. All'interno di questa unità sono dislocati gli ambulatori, la reception, un ufficio amministrativo e quattro bagni, di cui uno per disabili. I pavimenti sono in gres porcellanato i rivestimenti sono con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, tutte le aperture sono con infissi in alluminio anodizzato di colore bianco, le porte interne sono in legno. All'esterno dell'unità immobiliare in arretramento

sono stati realizzati balconi che danno sul prospetto principale e sul prospetto retrostante, oltre a quelli presenti nel prospetto laterale.

- Piano Secondo (Sub 29) Il piano secondo costituito dai Sub 29-30-31 ha la stessa superficie coperta del piano primo di mq. 321,60 e una altezza interna di ml. 2,85.
- Per quanto riguarda l'unità immobiliare individuata al Piano Secondo (Sub 29), l'accesso a questa unità avviene dal vano scala, la destinazione d'uso e per uffici per il momento l'unità immobiliare risulta libera. I pavimenti sono in gres porcellanato i rivestimenti sono con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, tutte le aperture sono con infissi in alluminio anodizzato di colore bianco, le porte interne sono in legno. All'esterno l'unità immobiliare è dotata di due balconi uno laterale e uno sul prospetto retrostante.
- Piano Secondo (Sub 30) Per quanto riguarda l'unità immobiliare individuata al Piano Secondo (Sub 30), l'accesso a questa unità avviene dal vano scala, la destinazione d'uso e per uffici per il momento l'unità immobiliare risulta libera. I pavimenti sono in gres porcellanato i rivestimenti sono con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, tutte le aperture sono con infissi in alluminio anodizzato di colore bianco, le porte interne sono in legno. All'esterno l'unità immobiliare è dotata di due balconi uno laterale e uno sul prospetto retrostante.
- Piano Secondo (Sub 31) L'accesso a questa unità avviene dal vano scala, la destinazione d'uso e per civile abitazione. All'interno si trovano dislocate: oltre all'ingresso, la cucina, il salotto, tre camere da letto e due bagni. I pavimenti sono in gres porcellanato i rivestimenti sono con piastrelle di

ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, tutte le aperture sono con infissi in alluminio anodizzato di colore bianco, le porte interne sono in legno. All'esterno l'unità immobiliare è dotata di balconi su tutto il prospetto.

Terreno Contrada Militi

- L'appezzamento di terreno individuato in Catasto al Foglio 8 e Part. 2197, agrumeto, confina con la via Industriale delimitato con muretto di recinzione, con via Militi delimitato da rete con paletti in ferro, con stradella privata delimitato da muretto sormontato da rete di recinzione e paletti in ferro e con terreno Part. 2265. Il terreno ha una forma curvilinea a confine con la Via Industriale, mentre gli altri confini sono rettilinei, attualmente risulta incolto.

c) Occupazione dell'immobile. Allo stato attuale una parte dell'immobile risulta occupato e dato in affitto come appresso specificato: il piano seminterrato censito in Catasto al (Sub 34) e parte del piano terra censito in Catasto al (Sub 27) risulta affittato ad un Organismo "JJJJJJJJJJJJJJ" istituto di Istruzione e Formazione professionale, giusto contratto di affitto del 01/10/2018, che si allega in copia (allegato n. 6); l'altra parte del piano terra in Catasto al (Sub 26) e il piano primo in Catasto al (Sub 28) risulta affittato alla "KKKKKKKKKKKK", giusto contratto di affitto del 01/03/2014, che si allega in copia (allegato n. 6). Il piano secondo in parte è adibito a residenza del YYYYYYYYYYYY (Esecutato) trattasi dell'unità immobiliare identificata in Catasto con il (Sub 31), gli altri due appartamenti identificati in Catasto ai (Sub 29 e Sub 30) sono adibiti ad ufficio e attualmente non sono occupati.

d) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dai documenti in atti e dalla disamina della Certificazione Notarile, per i beni immobili oggetto di accertamento si elenca quanto segue:

- risulta trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente: Trascrizione nel Registro Generale al n. 28513 e Registro Particolare n. 21324 del 28/11/2018 a favore XXXXXXXXXXXX con sede in Milano C.F. 09722490969, contro YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY, nascente da Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 07/11/2018, rep. 1287, sopra gli immobili di cui all'istanza di vendita del presente procedimento.
- non risultano sequestri conservativi e decreti ingiuntivi;
- Risulta iscrizione di un mutuo e, come meglio riportato nella Certificazione notarile:

Iscrizione ipoteca volontaria nel Registro Generale al n. 29879 e Registro Particolare al n. 5066 del 07/08/2008, di euro 1.600.000,00 a favore Banca Popolare di Lodi Spa, in virtù di atto per notar Domenico Zalapì di Bagheria dell'1/8/2008 repertorio n. 51488. Mutuo di euro 800.000,00 durata di 10 anni, ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Barcellona Pozzo di Gotto, in Catasto al Foglio 8 particella 2178 natura T di are 10.24 e particella 2197 natura T di are 10.31.

Iscrizione ipoteca legale Registro Generale n. 30385 e Registro Particolare n. 2704 del 28/11/2013 di euro 1.386.399,88 a favore di ZZZZZZZZZZZZZZ con sede in Messina, in virtù di atto pubblico amministrativo di ZZZZZZZZZZZZZZ di Messina del 27/11/2013 repertorio n. 16155/2013. A garanzia della somma di euro 693.199,94. Ipoteca su: intera proprietà delle

f) **Censo, livello o uso civico.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.

g) **Regolarità edilizia ed urbanistica.** Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P. G e dotato dei seguenti titoli autorizzativi:

- Piano di Lottizzazione approvato con D.C. n° 92 del 12/12/2002;
C.E. n° 191/2006 del 28/12/2006 e successiva C.E. in variante n° 93/2013 del 06/05/2013;
- Autorizzazione all'inizio dei lavori da parte del Genio Civile di Messina nota prot. n. 40103 del 17-11-2008 e relativamente ai lavori in variante con nota prot. n. 258274 del 26-07-2013;
- Certificato di conformità – art. 28 Legge 02-02-1974 n° 64 – L. R. n° 7/2003 art. 32;
- C.E. n° 83 del 05-06-2014;
- CILA prot. n. 2588 del 17-01-2017 ;
- Autorizzazione di agibilità Prot. n. 14401 del 15-03-2016;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 28-02-2018 Foglio 8 Part. 2407 Sub 34 e Sub 27.

Dai sopralluoghi è risultato che il fabbricato è conforme al progetto e alle pratiche edilizia sopracitate, e non presenta opere abusive.

Il Bene oggetto di pignoramento urbanisticamente per quanto concerne il fabbricato ricade in zona *“D.2.3 – Zone per l'artigianato non molesto e il commercio miste a residenza sottoposte a PP.EE”*, per quanto concerne il terreno di cui al foglio 8 Part. 2197 ricade interamente in zona a verde pubblico attrezzato (a parco, per il gioco e lo sport) (Allegato 5 stralcio Piano Regolatore Generale);

Dispone che l'esperto:

- Gli immobili Fabbricato e terreno risultano correttamente censiti al catasto con quota 1/1 a YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY con sede in Barcellona P. G., completo di planimetria dei beni (ALL. 1 visure e 2 piantine catastali) che corrispondono allo stato di fatto. Solo nell'appartamento al secondo piano, relativo al Sub 29, una porta del locale ufficio vicino all'ingresso è stata realizzata in maniera difforme dalla rappresentazione in planimetria.
- Da una visura al Catasto Energetico Regione Sicilia, non è stato riscontrato l'Attestazione di Prestazione Energetica. Per il Sub 34 l'attestazione è stata trasmessa via PEC dal tecnico di parte Ing. IIIIIIIIIII .
- In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e all'imposta I.V.A. si specifica che l'immobile in questione è accatastato in Categoria A10 tranne il Sub 31 accatastato in Categoria A2 a civile abitazione. Come sopra detto i beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà della YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY con sede in Barcellona P. G., pertanto sono soggetti all'imposta I.V.A..
- I beni pignorati sono indipendenti e divisi catastalmente in più unità immobiliari per cui sono vendibili in lotti separati.
 - Lotto 1 : Foglio 8 Part. 2407 Sub 34;
 - Lotto 2 : Foglio 8 Part. 2407 Sub 26;
 - Lotto 3 : Foglio 8 Part. 2407 Sub 27;
 - Lotto 4 : Foglio 8 Part. 2407 Sub 28;
 - Lotto 5 : Foglio 8 Part. 2407 Sub 29;
 - Lotto 6 : Foglio 8 Part. 2407 Sub 30;
 - Lotto 7 : Foglio 8 Part. 2407 Sub 31;
 - Lotto 8 : Foglio 8 Part. 2197 Natura Terreno.

2. *STIMA DEL BENE*

Per la ricerca del più probabile valore di mercato riferito al momento attuale viene scelto il criterio di stima, Sintetico Comparativo, e Analitico per capitalizzazione dei redditi in considerazione del fatto che una parte delle unità immobiliari risultano affittate come meglio sopra specificato.

Una volta individuati i valori espressi tramite i due suddetti procedimenti di stima si calcolerà il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima attraverso la media aritmetica dei valori trovati.

Metodo sintetico-comparativo

Questo metodo di stima si basa su un giudizio sintetico sulle caratteristiche dell'immobile e tiene conto della localizzazione urbana, della destinazione funzionale, della tipologia immobiliare, dell'epoca della costruzione, del livello di qualità costruttiva, e lo pone a confronto diretto con beni immobili aventi caratteristiche simili ricadenti nella stessa zona, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico, (il metro quadro). Questo fa riferimento alla superficie commerciale della proprietà immobiliare, e corrisponde all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini e moltiplicando le superfici accessorie scoperte per dei coefficienti (0.25) balconi; in modo da rapportarsi alla superficie coperta e moltiplicare poi il valore unitario preso in considerazione per un dato unico.

A seguito di specifiche indagini di mercato eseguite presso mediatori e conoscitori del territorio comunale e da informazioni raccolte presso Agenzie Immobiliari, è risultato che i prezzi di mercato, per gli immobili, siti nella medesima zona, con destinazione per uffici oscillano da €/mq. 950,00 ad €/mq. 1.250,00 mentre con

destinazione residenziale e con normale stato conservativo, oscillano da €/mq. 900,00 ad €/mq. 1.200,00.

Per quanto riguarda i terreni nella zona di C/da Militi in cui è situato il terreno da stimare i prezzi oscillano da 35,00 €/mq a 45,00 €/mq, per la stima si prende il valore medio tra i due pari a 40,00 €/mq.

Da indagini indirette mediante indicatori di mercato quali, nel caso specifico, “l’Osservatorio dei valori immobiliari del Territorio Nazionale pubblicato dall’Agenzia del territorio “anno 2018, aggiornato al 2° semestre”, è risultato che i prezzi di mercato, per gli immobili, siti in tale comune, ubicati in zona semicentrale C1 con destinazione uso residenziale e con normale stato conservativo, oscillano da €/mq. 660,00 ad €/mq. 970,00 , mentre con destinazione uso terziaria e con normale stato conservativo, oscillano da €/mq. 740,00 ad €/mq. 1100,00.

Metodo analitico

Tale procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un’equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo è in grado di produrre. Quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell’immobile che viene diviso per un’opportuno saggio di capitalizzazione che solitamente riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche, parametro che converte il reddito di un immobile in valore capitale.

Nel caso in esame sappiamo che A) il piano seminterrato e parte del piano terra sono dati in affitto alla “JJJJJJJJJJJJJJJJJJ” e producono un reddito annuo come da contratto pari Euro 53.000,00 all’anno IVA compresa, per cui al netto dell’imposta viene Euro 43.442,00; B) Il piano primo e parte del piano terra sono

dati in affitto alla “KKKKKKKKKKKKKKKK” e producono un reddito come da contratto pari Euro 42.000,00 all’anno oltre IVA.

La media dei due valori tra A) e B) viene Euro 42.721,00.

A questo valore vanno detratte le spese quali manutenzione, assicurazione, ammortamento, imposte che generalmente variano tra il 15 % e il 20 %, nel caso specifico possiamo ragionevolmente assumere un valore pari al 18 %.

$$€ 42.721,00 - (€ 42.721,00 \times 0.18) = € 42.721,00 - € 7.689,78 = € 35.031,22$$

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento per capitalizzazione dei redditi partendo dal saggio di capitalizzazione medio ordinario pari a 6 % e considerate le caratteristiche intrinseche e posizionali quali spazi a parcheggio e grado di finitura e quote rispetto al piano stradale si possono fare detrazioni al saggio di capitalizzazione ordinario per una percentuale di 0.80 %:

$$6 \% - 0.80 \% = 5.20 \% \text{ (saggio di capitalizzazione)}$$

Il valore medio di mercato degli immobili affittati risulta:

$$35.031,22 / 0.052 = € 673.677,30$$

Questo valore va diviso per la superficie data in affitto che nel caso:

A) è pari alla somma della consistenza del Sub 34 e del Sub 27 in totale 569.50 mq.

$$€ 673.677,30 / 569.50 = 1.182,92 \text{ €/mq in cifra tonda } 1.182,00 \text{ €/mq.}$$

B) è pari alla somma della consistenza del Sub 26 e del Sub 28 in totale 468.90 mq.

$$€ 673.677,30 / 468.90 = 1.436,71 \text{ €/mq in cifra tonda } 1.436,00 \text{ €/mq.}$$

Caratteristiche posizionali, intrinseche ed estrinseche:

L'edificio si trova in zona di espansione del comune di Barcellona P. G., i servizi si trovano a breve distanza, l'ambiente è tranquillo, buona possibilità di parcheggio pubblico e privato, vicinanza con uffici amministrativi di interesse generale. Sono presenti impianto fognario, di adduzione idrica, elettrica, telefono citofonico e gas. L'edificio si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, presenta una buona panoramicità, è dotato di impianto di ascensore interno ed esterno ad esclusivo uso della Società Servizi Riabilitativi, è presente l'impianto di riscaldamento, condizionamento a pompa di calore tranne nelle unità immobiliari individuate in Catasto ai Sub 29 e Sub 30 in queste unità immobiliari vi è la sola predisposizione. Per quanto riguarda l'unità immobiliare individuata in Catasto al Sub 31 destinazione residenziale, questa è dotata di doppio impianto di riscaldamento con caldaia esterna e radiatori, in cucina è presente un ventilconvettore Fan-Coil installato a parete.

Esteticamente la facciata è bene armonizzata con i parapetti dei balconi di diversa pitturazione che contribuiscono a fare da ornamento all'edificio, la scala è ben rifinita, i portoncini d'ingresso delle uu. ii. sono del tipo corazzato.

Calcolo superficie commerciale unità immobiliari:

- **Lotto 1:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 34 + rampa di accesso Sub 13;
Sub 34 la superficie commerciale è di circa 373,10 mq (al netto del vano scala e ascensore)
Sub 13 la superficie commerciale è di circa 260.00 mq. circa;
- **Lotto 2:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 26
La superficie commerciale è di circa 168.90 mq.
- **Lotto 3:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 27
La superficie commerciale è di circa 196.40 mq.

Balcone retro a piano terra 30.00 mq.

Superficie Sub 23 (parcheggio pertinenza del Piano T.) circa 300.00 mq.

- **Lotto 4:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 28

La superficie commerciale è di circa 300.00 mq., oltre balconi con superficie di circa 168.00 mq;

- **Lotto 5:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 29

La superficie commerciale è di circa 81.00 mq., oltre balconi con superficie di circa 27.50 mq;

- **Lotto 6:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 30

La superficie commerciale è di circa 68.00 mq., oltre balconi con superficie di circa 27.50 mq;

- **Lotto 7:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 31

La superficie commerciale è di circa 152.00 mq., oltre balconi con superficie di circa 55.00 mq;

- **Lotto 8:** Foglio 8 Part. 2197 natura Terreno

La superficie del terreno è 1.031.00 mq.

In considerazione delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche sopra dette, verrà effettuata la media ponderata dei valori ottenuti prendendo un prezzo che si approssima al valore massimo scaturito dalle indagini dirette ed indirette effettuate e i valori ottenuti con il metodo analitico.

Indagini dirette:

Uffici = € 1.100,00 €/mq ;

Residenziale = € 1.200,00 €/mq;

Indagini indirette:

Uffici = 1.000,00 €/mq ;

Residenziale = 970,00 €/mq;

Metodo analitico:

A) 1182,00 €/mq;

B) 1.436,00 €/mq.

L'applicazione del prezzo sarà commisurata alla vetustà, all'esposizione, alla distribuzione ambientale, al grado di finitura ed alle caratteristiche intrinseche che lo stesso immobile ha assunto nello stato in cui oggi si trova.

In considerazione di quanto esposto abbiamo:

L'unità immobiliare destinata ad ufficio situata al seminterrato si ritiene equo applicare il prezzo di **1.050,00 €/mq**, di poco inferiore a quello ottenuto dalla media aritmetica dei valori per le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche.

$(1.100,00 + 1.000,00 + 1.182,00)/3 = 1.094,00$ €/mq.

Per il piano terra e primo con destinazione ad ufficio si ritiene equo applicare il prezzo di **1.250,00 €/mq**, di poco superiore a quello ottenuto dalla media aritmetica dei valori per le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche.

$(1.100,00 + 1.000,00 + 1.436,00)/3 = 1.178,00$ €/mq.

Unità immobiliare con destinazione residenziale situata al piano secondo si ritiene equo applicare il prezzo **1.150,00 €/mq**, lo stesso valore si adotta per le due unità immobiliari situate al secondo piano con destinazione uffici.

- **Calcolo del più probabile valore di mercato delle Unità Immobiliari, di cui al N.C.E.U. Foglio 8 Part 2407 e del terreno in Catasto al foglio 8 Part.**

2197 distinti per lotto:

Lotto 1 - Foglio 8 Part 2407 Sub 34 = 373.10 mq x 1.050,00 €/mq =
€ 391.755,00 in cifra tonda = **€ 391.700,00**

Rampa di accesso e parcheggio Sub 13 = 264.75 mq x 0.25 = 66.18 mq x €/mq
1.050,00 = € 69.489,00 in cifra tonda = € **69.400,00**

Lotto 2 - Foglio 8 Part 2407 Sub 26 = 168.90 mq x 1.250,00 €/mq =
€ 211.125,00 in cifra tonda = € **211.100,00**

Lotto 3 - Foglio 8 Part 2407 Sub 27 = 196.40 mq x 1.250,00 €/mq =
€ **245.500,00**

Parcheggio Sub 23 = 261.50 mq x 0.25 = 65.37 mq x €/mq 1.250,00 = €
81.712.50 in cifra tonda = € **81.700,00**

Lotto 4 - Foglio 8 Part 2407 Sub 28 = 300.00 mq x 1.250,00 €/mq =
€ **375.000,00**

Balconi superficie 168.00 mq x 0.25 = 42.00 mq x 1250.00 €/mq = € **52.500,00**

Lotto 5 - Foglio 8 Part 2407 Sub 29 = 81.00 mq x 1.150,00 €/mq =
€ 93.150,00 in cifra tonda = € **93.100,00**

Balconi superficie 27.50 mq x 0.25 = 6.875 mq x 1.150.00 €/mq = € 7.906,25
in cifra tonda = € **7.900,00**

Lotto 6 - Foglio 8 Part 2407 Sub 30 = 68.00 mq x 1.150,00 €/mq =
€ **78.200,00**

Balconi superficie 27.50 mq x 0.25 = 6.875 mq x 1.150.00 €/mq = € 7.906,25
in cifra tonda = € **7.900,00**

Lotto 7 - Foglio 8 Part 2407 Sub 31 = 152.00 mq x 1.150,00 €/mq =
€ **174.800,00**

Balconi superficie 55.00 mq x 0.25 = 13.75 mq x 1.150.00 €/mq = € 15.812,50
in cifra tonda = € **15.800,00**

Lotto 8 - Foglio 8 Part 2197 natura terreno = 1.131.00 mq x 40,00 €/mq =
€ 45.240,00 in cifra tonda = € **45.200,00** .

Sommano in totale € 1.849.800,00

(diconsi euro unmilioneottocentoquarantanovemilaottocento/00).

Tutto ciò viene reso in espletamento del mandato ricevuto e sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Alla presente relazione sono allegati:

- 1) Visure catastali 2) Pianta catastali 3) Estratto di Mappa Catastale
- 4) Costituzione di vincolo spazio a Parcheggio 5) Stralcio PRG
- 6) Contratti di affitto 7) Attestazione ZZZZZZZZZZZZZZZZ 8) Doc. fotografica
- 9) Verbali sopralluogo.

Barcellona P.G., li 10/09/2019.

Il consulente tecnico d'ufficio

(Dott. Ing. Mazzeo Angelo)

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP

Il sottoscritto CTU ha inoltrato bozza di relazione peritale e relativi allegati alle parti il giorno 11/09/2019.

Il CTP Ing. IXXXXXXXXXXXX in data 25/09/2019 ha provveduto ad inviare note di controdeduzione alla bozza di relazione di consulenza.

Le osservazioni sono state opportunamente vagliate dal sottoscritto che ritiene di controdedurre quanto di seguito specificato.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Notaio Sebastiano Biondo, risulta che sono stati compravenduti, nella stessa zona, tra il 2012 e il 2016, appartamenti ad uso residenziale aventi consistenza media di 5 vani con caratteristiche simili, i cui prezzi medi si aggirano intorno a 1.200,00/1.250,00 €/mq, che fatte le dovute proporzioni corrispondono al prezzo applicato dal sottoscritto nella relazione di stima.

Anche le verifiche effettuate presso operatori del settore confermano prezzi applicati dal sottoscritto per la stima delle unità immobiliari.

Per quanto sopra, tenuto conto anche dell'attuale momento del mercato in riferimento al settore immobiliare il sottoscritto ritiene di confermare quanto relazionato nella bozza di perizia trasmessa alle parti.

Si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per fornire chiarimenti.

Barcellona P.G., li 30/09/2019.

Il consulente tecnico d'ufficio

(Dott. Ing. Mazzeo Angelo)