

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N.42/2020 R.G.Es.**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:  
DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LOREDANA MUNAFÒ

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA BENEDETTO CROCE,4

telefono:

em.

PEC: [loredanamunafò@pec.it](mailto:loredanamunafò@pec.it)



## 1. Premessa

Con ordinanza del 22/09/2020 la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Loredana Munafò, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina matr. n. \_\_\_\_\_ con studio in Barcellona Pozzo di Gotto via Benedetto Croce 4, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare- n. 42/2020 R.G.Es. Tribunale di Barcellona P.G. - promossa da \_\_\_\_\_, invitandola a comparire in data 05 ottobre 2020 per prestare il giuramento di rito e conferirle il seguente incarico:

L'esperto:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. 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), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. 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, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esegutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);
- 2) "identifichi e 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, ubicazione, confini e dati catastali; 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; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.)
- 3) accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili 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 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 (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);
- 4) predisponga – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di



manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

- 6) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);
- 7) accerti la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);
- 8) specifichi in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, 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 verosimili 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'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 10) verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) dica, se gli immobili sono pignorati 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, 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 12) 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 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 04/01/2021, data in cui è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto sito in Barcellona P.G. Via Pezzanave n. 45, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A.R. riportante n. \_\_\_\_\_ del 11/12/2020 ai proprietari dell'immobile, di P.E.C. inviata all'Avv. C. \_\_\_\_\_ quale legale dell'

Al sopralluogo erano presenti i Sigg. ( \_\_\_\_\_ ) quest'ultimo

debitori. Si è proceduto alle operazioni peritali al fine di espletare compiutamente l'incarico conferitomi, consistenti in ricognizione, misurazioni e foto degli immobili oggetto di stima.



In data 09 febbraio 2021 la sottoscritta accede all'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona per richiedere gli atti autorizzativi relativi all'immobile in oggetto. Le visure catastali (planimetrie catastali, visura storica catastale) e l'ispezione ipocatastale sono state effettuate online tramite il sito tuttoVisure.it. La sottoscritta il giorno 16 del mese di febbraio 2021 alle ore 17:20 dichiara chiuse le operazioni di sopralluogo. Per l'acquisizione dei dati economici medi necessari alla stima sono state effettuate nel Comune di Barcellona P.G. delle ricerche di mercato relative ad immobili consimili, per caratteristiche ed ubicazione, al bene da stimare.

### 3. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Dall'esame del certificato catastale e dalle visure effettuate risulta la rispondenza del certificato notarile prodotto dalla creditrice nel giudizio di esecuzione. Dall'esame dei dati catastali ed ipotecari risulta la rispondenza degli stessi a quelli riportati nella relazione notarile e ciò per il periodo indicato in mandato, precisando che al momento della trascrizione del pignoramento immobiliare per cui è procedura, gli immobili pignorati risultano di proprietà dei debitori essendo pervenuti loro per atto di compravendita a firma del Notaio \_\_\_\_\_ stipulato il 16/11/2007, nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, registrato il 21/11/2007 all' Agenzia delle Entrate di Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. \_\_\_\_\_ trascritto il 22/11/2007 all' Agenzia del Territorio di Messina ai nn. \_\_\_\_\_ ; in parte per successione dell. \_\_\_\_\_ dei debitori, \_\_\_\_\_ avendo il \_\_\_\_\_ ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 27/02/2007 reg.to il 14/03/2007 al \_\_\_\_\_ alla quale è pervenuto oltre un ventennio prima dalla trascrizione del pignoramento a mezzo atto denuncia di successione del 09/05/1994.

### 3.2 Divisione dei beni pignorati in più lotti

Ove posti in vendita all'asta, gli immobili possono formare 3 quote distinte ed autonome, precisamente:

**Lotto 1:** appartamento sito al piano terra + accessori

Identificazione catastale: foglio 15 particella 1080 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave 45, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà), \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà) e \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà).

**Superficie commerciale : 119,2 mq + 9,25 mq**



**Lotto 2:** appartamento sito al primo piano, seconda elevazione fuori terra + accessori

Identificazione catastale: foglio 15 particella 1080 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave n.45, piano: T-1, intestato \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà) \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà) \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà).

**Superficie commerciale : 149,3 mq+5 mq**

**Lotto 3:** appartamento sito al secondo piano

Identificazione catastale: foglio 15 particella 1080 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave n.45, piano: 1-2, intestato a \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà), \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà) e \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà).

**Superficie commerciale: 159,8 mq**

### 3.3 Descrizione della zona e dell'immobile.



Ortofoto. In evidenza l'immobile oggetto di pignoramento

La zona dove insiste l'immobile è ubicata in un'area periferica del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, a pochi metri dal mare, al confine con il Comune di Terme Vigliatore e più precisamente in via Pezzanave n. 45, cui si giunge dalla via Spiaggia Cantoni in prossimità del Depuratore di Barcellona



Pozzo di Gotto. La via Pezzanave è una strada stretta sulla quale si affacciano poche unità abitative e terreni coltivati. Il depuratore vicino è fonte di cattivi odori, che, soprattutto nelle giornate di maestrale, raggiungono le abitazioni oggetto di pignoramento rendendo l'aria poco salubre per gli abitanti. La vicina via spiaggia Cantoni riversa in uno stato di abbandono e parziale dissesto a causa delle mareggiate che ne hanno distrutto il manto stradale. Non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze; a 3,7 km è possibile raggiungere la frazione di Calderà fornita delle basilari caratteristiche abitative e di servizio (Chiesa, scuola primaria e dell'infanzia, farmacia, posta, market).

L'edificio oggetto di pignoramento è a tre elevazioni fuori terra, ha struttura portante mista in muratura e in c.a., solai di tipo misto in c.a. e laterizi forati e solaio di copertura a falde inclinate; lo stesso è adibito a civile abitazione per complessive 3 unità abitative, distribuite una per ogni piano. Il fabbricato confina a sud-est con fabbricato altra ditta, a sud-ovest con terreno stessa ditta, a nord-ovest con terreno altra ditta e nord-est con la via Pezzanave. La facciata esterna è rivestita da intonaco civile tinteggiato in colore bianco. All'edificio si accede dalla via Pezzanave al civico n. 45 per mezzo di portone in PVC e vetro.

**a) Lotto 1**

**a.1) Appartamento piano terra**

Identificazione catastale: foglio 15 particella 1080 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave 45, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà), \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà) e \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà).

**Superficie commerciale : 119,2 mq**

**CLASSE ENERGETICA: E**

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Vani principali e vani accessori diretti	114	100	114
Pertinenze esclusive di ornamento (Area scoperta)	52	10	5,2
<b>Totale</b>	<b>194</b>		<b>119,2</b>

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



L' ingresso all'appartamento del piano terra avviene per mezzo di una porta in alluminio anodizzato. L'appartamento è costituito da un soggiorno, due camere da letto, una cucina abitabile ed un bagno per un totale di 119 mq di superficie commerciale (Superficie Esterna Lorda). L'appartamento nel complesso riversa in un buono stato di manutenzione, le finiture sono nella media, gli arredi non di pregio. Sono pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare una corte sul lato sud-ovest di 43 mq ed una sul lato sud est di 9 mq.

#### **a.2) Accessori**

**Superficie commerciale : 9,25 mq**

<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Commerciale</b>
Locale di sgombero e ripostiglio	37	25	9,25
<b>Totale</b>	<b>37</b>		<b>9,25</b>

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

E' pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare una costruzione con struttura portante in muratura, copertura a falda inclinata in travetti di legno e tegole, all'interno della quale trovano spazio un locale di sgombero ed un ripostiglio. Il locale accessorio non è rifinito e riversa in pessimo stato di manutenzione. Ulteriori foto dell'unità abitativa e dei vani accessori sono visibili nel Rilievo Fotografico allegato alla presente (Allegato n.3).

La porta d'ingresso accede direttamente in cucina, un vano con superficie utile di 17 mq. Qui le pareti sono rivestite con perline in legno e piastrelle in ceramica bianca smaltata, il pavimento con piastrelle in ceramica marrone. I mobili cucina sono in buono stato ma di scarsa qualità, l'alimentazione dei fornelli è a gas con bombola. L'ambiente è riscaldato da un camino ad angolo 120 cmx 90cm, rivestito in mattoni pieni e marmo. E' presente una seconda porta in alluminio anodizzato che permette l'accesso alla corte di pertinenza sul lato sud-est. Dalla cucina, per mezzo di una porta in legno, si accede al soggiorno, un vano con superficie utile di 24 mq. Qui il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica smaltata effetto marmo; una porta-finestra con due ante in alluminio, doppio vetro e persiane, permette l'accesso alla seconda corte di pertinenza confinante con via Pezzanave. Il perimetro del soffitto è decorato da una cornice in gesso. Dal soggiorno è possibile



accedere alla camera da letto padronale, un vano con superficie utile di 17 mq ; è presente una finestra con due ante in alluminio, doppio vetro e persiane, che affaccia sulla corte di pertinenza confinante con via Pezzanave. Una seconda porta permette l'accesso diretto alla seconda camera da letto, vano con superficie utile di ca 17 mq; qui è presente una finestra con due ante in legno e scuri interni. Il bagno presenta una superficie utile di 5mq, una finestra con due ante in legno e scuri interni. Le pareti sono rivestite fino ad h180cm con piastrelle in ceramica beige, così come il pavimento; è presente una vasca da bagno; l'acqua calda è prodotta attraverso boiler elettrico. In tutto l'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento; l'esposizione e la dimensione delle aperture rendono gli ambienti poco luminosi anche nelle ore diurne. Le pareti in muratura portante hanno uno spessore che varia dai 52 cm ai 68 cm. I muri interni e quelli perimetrali esterni, per il computo della superficie commerciale, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm così come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

**b) Lotto 2**

**b.1) Appartamento primo piano**

Identificazione catastale: foglio 15 particella 1080 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave n.45, piano: T-1, intestato a \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà), \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà) e \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà). **Superficie commerciale : 149,3 mq** **CLASSE ENERGETICA: D**

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Vani principali e vani accessori diretti	143	100	143
Pertinenze esclusive di ornamento (Balconi)	19	30	5,7
Pertinenze ornamentali (area scoperta)	6	10	0,6
<b>Totale</b>	<b>168</b>		<b>149,3</b>

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

L'appartamento del primo piano è costituito da un ampio ingresso, due camere da letto, una cucina abitabile, un soggiorno, un ripostiglio, un bagno ed un wc per un totale di 143 mq di superficie commerciale (Superficie Esterna Lorda). L'altezza interna è di ca. 335 cm. L'appartamento nel





complesso riversa in un discreto stato di manutenzione, le finiture del bagno e della cucina sono non di pregio, gli arredi di scarsa qualità. Il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica smaltata bianca. Non è presente l'impianto di riscaldamento; in cucina è presente una stufa a legna e la produzione di acqua calda avviene per mezzo di un boiler elettrico. Sono presenti infissi di diversa tipologia: in acciaio (mediocre stato di conservazione) nel bagno e nella camera da letto adiacente, in alluminio nel Wc e nell'ingresso, in legno e con scuri interni in tutti gli altri locali. Sono pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare tre balconi, per un totale di 19 mq, ed una corte scoperta al piano terra di 6 mq che confina con via Pezzanave.

### **b.2) Accessori**

E' pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare un locale di sgombero sito al piano terra che ricopre una superficie di 20 mq. A tale locale, che si trova allo stato di rustico, si accede dalla corte confinante con via Pezzanave, pertinenza all'unità immobiliare, per mezzo di una saracinesca in alluminio.

### **Superficie commerciale : 5 mq**

Descrizione	Consistenza	Coeff.	Commerciale
Locale di sgombero	20	25	5
<b>Totale</b>	<b>20</b>		<b>5</b>

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

### **c) Lotto 3**

#### **c.1) Appartamento secondo piano**

Identificazione catastale: foglio 15 particella 1080 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave n.45, piano: 1-2, intestato a \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà), \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà) e A \_\_\_\_\_ (1/3 di piena proprietà).

**Superficie commerciale: 159,8 mq**

**CLASSE ENERGETICA: E**

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Vani principali e vani accessori diretti	149	100	149
Pertinenze esclusive di ornamento (Balconi)	36	30	10,8



<b>Totale</b>	<b>185</b>		<b>159,8</b>
---------------	------------	--	--------------

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

All'appartamento del secondo piano si accede attraverso una stretta scala in ferro autoportante. L'unità abitativa è costituita da un ingresso/soggiorno, un'ampia cucina, due camere da letto, due ripostigli, una lavanderia ed un bagno per un totale di 149 mq di superficie commerciale (Superficie Esterna Lorda). L'appartamento nel complesso riversa in un buono stato di manutenzione, le finiture sono sopra la media. Le pareti sono finemente tinteggiate in giallo, le porte in legno di buona qualità, gli infissi tutti in alluminio bianco. Nel bagno è presente una grande vasca da bagno angolare. Non è presente impianto di riscaldamento, in cucina si trova una stufa a pellet, la fornitura di acqua calda avviene per mezzo di un boiler elettrico. Il tetto è spiovente e l'altezza interna varia tra i 360 cm e i 185 cm. Sono pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare due balconi sul lato ovest, con vista mare e sul promontorio del Tindari, ed uno sul lato nord-est che affaccia su via Pezzanave, per un totale di 36 mq.

### 3.3 Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo l'appartamento del piano terra (sub. 2) risulta \_\_\_\_\_ dei proprietari; l'appartamento del primo piano (sub. 3) \_\_\_\_\_ e l'appartamento del secondo piano (sub.4) da \_\_\_\_\_ dal marito \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di quest'ultimi. Da accessi effettuati all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun atto che legittimi il possesso a titolo di locazione ne' di comodato scritto registrato.

### 3.4 Vincoli ed oneri giuridici.

- La zona in cui ricade l'immobile non è soggetta a vincoli e oneri di carattere storico-artistico; l'area fa parte del Paesaggio locale 12 "Pianura e penisola di Capo Milazzo" - 12o. Paesaggio della fascia costiera soggetta a processi di degrado e trasformazione urbana (Fascia di rispetto costiero - 142 lett.a) – Area di recupero.

Si riporta a seguire carta tematica dell'analisi vincolistica paesaggistica:







PIANO PAESAGGISTICO AMBITO 9 - AREA DELLA CATENA SETTENTRIONALE MONTI PELORITANI  
<http://www.sitr.regione.sicilia.it/geoportale/it/Home/GeoViewer#>

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento potrebbe essere soggetta a procedimenti di espropriazione per pubblica utilità, in quanto ricade in parte in area Ftec "Attrezzature tecnologiche" ed in parte in zona E.3 (fascia di rispetto e mascheramento degli impianti), come si evince nella tav. p7f del Piano Regolatore Generale di Barcellona Pozzo di Gotto –Planimetria di Progetto Fascia Costiera.



STRALCIO PRG

- Zone speciali
-  Ftec - attrezzature tecnologiche
  -  E.3 - zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici



- b) Non esiste un regolamento condominiale che preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

### 3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 09 febbraio 2021 la sottoscritta ha fatto accesso all'Ufficio Tecnico IV settore del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, al fine di prendere visione ed eventualmente richiedere la Concessione e/o Autorizzazione edilizia che avrebbero assentito l'edificabilità dell'immobile oggetto di pignoramento. In relazione alla partita catastale ed ai nominativi del dante causa degli odierni proprietari, debitori esegutari, non risulta essere stata presentata alcuna istanza finalizzata al rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni previste dalla normativa. Il sottoscritto CTU chiedendo informazioni all'esecutato, Sig. \_\_\_\_\_

questi gli consegnava una relazione tecnica giurata dalla quale risulta che gli immobili oggetto di consulenza sono stati realizzati prima dell'anno 1977. Nell'atto di acquisto degli stessi del 16/11/2007 risulta che il secondo piano (terza elevazione fuori terra) era in corso di costruzione. Il sottoscritto CTU rimettendo al giudice la valutazione relativa alla sussistenza o meno dei requisiti normativi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile senza rilascio della relativa Concessione Edilizia o Permesso di Costruire, ritiene necessario effettuare la seguente valutazione in considerazione della consulenza offerta dal debitore che si deposita e ciò dato per scontato che la realizzazione delle opere del piano terra sia avvenuta prima dell'anno 1967. Dall'aerofotogrammetria dell'anno 1972 non risulta l'immobile nella sua attuale consistenza, ma la perimetrazione del solo piano terra, quindi non corrispondente con l'attuale consistenza del primo e secondo piano. Che l'ampliamento sia stato realizzato in epoca successiva lo si evince pure dalla diversa tipologia di costruzione, essendo l'ampliamento in cemento armato mentre la struttura originaria in muratura piena. Deve ritenersi che, se anche la costruzione originaria fosse stata realizzata in tempi in cui non vi era necessità di concessione edilizia, la trasformazione del primo e del secondo piano, avvenuta in epoca successiva all'anno 1967, sarebbe dovuta essere assentita da apposita concessione. Per quanto attiene il secondo piano sussistono buoni elementi per ritenere che lo stesso sia stato tutto edificato in data successiva all'anno 1967. Tuttavia, in ottemperanza al mandato, si effettua la seguente valutazione. C'è da precisare che ogni eventuale opera abusiva ricadente nella predetta zona, stante il vincolo di cui si è detto e stante anche la mancanza della doppia conformità richiesta dall'Art. 36, non possono formare oggetto di sanatoria. Tuttavia gli immobili risultano regolarmente accatastrati e la



consistenza degli stessi è corrispondente sia alla planimetria catastale che ai dati catastali di cui alle visure. Tutti gli appartamenti sono privi di certificazione energetica che lo scrivente ha redatto a giustificazione del decremento di valore apportato per mancanza dei requisiti normativi. E' superfluo precisare che gli immobili, ivi compreso il piano terra, sono privi di certificato di agibilità.



Confronto tra ortofoto dello stato attuale e aerofotogrammetria del 1972

#### 4.Valutazione

Avuta una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare, dopo attento esame, di seguito si riporta la procedura di stima secondo il metodo "COMPARATIVO". Tale procedura presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Messina, comune di Barcellona Pozzo di Gotto, zona Spinesante/Cantoni si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso abitazione variabile nell'ordine di € 680 al mq. Per la particolare vicinanza dell'immobile al depuratore, quindi per la presenza





**LOTTO 3****Superficie Commerciale = 159,8 mq**

€ /mq 550,00 x mq. 159,8 = € 87.890 vengono arrotondati a € 88.000

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

Descrizione	%	Euro
Riscaldamento assente	5	-4.400,00
Piano secondo senza ascensore	15	-13.200,00
<b>Totale</b>	-20	-17.600

**Valore di mercato : € 70.400 vengono arrotondati a € 70.000**

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL'IMMOBILE:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE DI MERCATO
LOTTO 1	119,2	9,25	51.000,00
LOTTO 2	149,3	5	62.000,00
LOTTO 3	159,80	0	70.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>183.000,00</b>

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 183.000,00**



## 5. Conclusioni

Il prezzo di base di vendita dell'immobile di proprietà \_\_\_\_\_ sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto in via Pezzanave n.45 ed oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa \_\_\_\_\_ è pertanto di **€. 183.000,00**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e per l'esecuzione di ogni eventuale ulteriore mandato.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Verbale d'accesso e comunicazione di sopralluogo;
- 2) Elaborati grafici;
- 3) Rilievo fotografico;
- 4) Attestati di prestazione energetica
- 5) Visure catastali
- 6) Visure ipotecarie
- 7) Copia atto di provenienza
- 8) Perizia tecnica a firma Arch. Antonino Anastasi
- 9) Parcella

il CTU  
Arch. Loredana Munafò

