

TRIBUNALE
DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
Processo di Esecuzione Civile N.R.G.E.114/2012 Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Nebiolo Vietti Stefania

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Arch. Sebastiano Miano



CTU Arch. Sebastiano Miano
Studio D'Architettura "ARCHCLIMA"
via Dante Alighieri, 52 Barcellona P.G. (ME)
329/4422920; sebastianomiano.arch@alice.it
EMAILPEC: sebastianosalvatore.miano@archiworldpec.it

SOMMARIO

1. Premessa	pag.3
2. Mandato	pag.3
3. Svolgimento operazioni peritali	pag.5
4. Risposte ai quesiti	pag.6
Quesito A.....	pag.6
Quesito B - C.....	pag.11
Quesito D.....	pag.12
Quesito E	pag.15
Quesito F.....	pag.16
Quesito G.....	pag.19
Quesito H.....	pag.21
5. Elenco documentazione allegata.....	pag.21



1. PREMESSA

Con ordinanza del 04/Novembre/2013 inerente il Processo di Esecuzione al n°114/2012 R.G.E., il Giudice dell'Esecuzione Dott. Nebiolo Vietti Stefania, ha nominato quale C.T.U il sottoscritto Arch. Sebastiano Miano, iscritto all'Ordine degli Architetti di Messina al n° 1695, con studio in via Dante Alighieri N°52, piano I°, del Comune di Barcellona P.G. -

Successivamente, in data 18/Novembre/2013, presso il Tribunale di Barcellona P.G., dopo il giuramento di rito veniva assegnato al C.T.U. il seguente mandato.

2. MANDATO

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 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 e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.
- 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 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.

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 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

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



3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In conformità all'incarico affidatomi e previa disamina degli atti di causa, lo scrivente procedeva a contattare gli esecutati allo scopo di stabilire una data per l'accesso e il sopralluogo dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. In data 06/Marzo/2013, il sottoscritto comunicava alle parti con l'invio di opportuno avviso (raccomandata A/R), l'inizio delle operazioni peritali fissato alle ore 15:00 del 20/Marzo/2013 presso l'edificio ubicato nella frazione Sicaminò, Piazza Duca n°16 del Comune di Gualtieri Sicaminò.

Nel giorno e nella sede prestabilita, mi sono recato presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per svolgere l'opportuno sopralluogo. Sui luoghi erano presenti: per il creditore (██████████) ██████████. ██████████ per la parte debitrice era presente il sig. ██████████ delegato dai genitori ██████████ e ██████████. Successivamente il sig. ██████████ ha consentito allo scrivente di effettuare l'accesso all'immobile, oggetto dell'esecuzione, per effettuare gli opportuni rilievi. Il sottoscritto, coadiuvato dai presenti, dopo aver avuto accesso all'immobile, ne ha preso visione e ne ha controllato il suo stato, ha effettuato il rilievo metrico dei vani, ha acquisito la documentazione fotografica dello stesso ed ha provveduto alla stesura del verbale di sopralluogo, chiudendo le stesse alle ore 16:35. L'acconto predisposto dal G.E. è stato versato. (All. n°1 verbale sopralluogo)

Successivamente, sulla base dei dati rilevati durante il sopralluogo, il sottoscritto ha eseguito diverse ricerche presso i vari enti:

- Agenzia del Territorio;
- Comune di Gualtieri Sicaminò (Uff. Tecnico);
- Soprintendenza BB. CC. AA. di Messina;

Dagli enti sopra riportati veniva rilasciata la documentazione di seguito riportata:

- Visure catastali;
- Planimetrie Catastali;
- Estratti di mappa;



4. RISPOSTE AI QUESITI



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 ecc.).

Identificazione Catastale ed Ubicazione degli immobili pignorati

Il bene pignorato è situato in un borgo abbandonato che dista circa 5 Km dal paese. L'oggetto del pignoramento immobiliare riguarda l'intero fabbricato sito nel territorio di Gualtieri Sicaminò in Piazza Duca, (Foto N°2) denominato "Castello dei Duchi Avarna" composto dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) Palazzo padronale in Piazza Duca di Gualtieri, posto a piano terra e primo, con pertinenza costituita da un grande cortile della superficie di mq 616 circa ed attraversato da una grande scalinata di accesso al fabbricato, da sei vani ed accessori a P.T. e da sei vani e dieci accessori al P. 1° e soprastante piccolo terrazzo e con annesso retrostante cortile della superficie di circa 100 mq. Allo stato attuale al N.C.E.U. di Gualtieri Sicaminò risulta censita alla **partita 139 foglio 5, part. 73, (All. n°3) Piazza Duca n. 18, piano T-1, Categ. A/8, Classe U, vani 17,5 e rendita € 1.807,60; (All. n°4 Visura)**
- 2) Cappella padronale in Piazza Duca di Gualtieri, posta a piano terra e primo, costituita da una navata, abside e presbiterio della superficie di circa mq 80, da locale segreteria e disimpegno, con annessa torre campanaria. Allo stato attuale al N.C.E.U. di Gualtieri Sicaminò risulta censita alla **partita 139 foglio 5, particella A, (All. n°3) Piazza Duca n. 16, piano T, Categoria B/7, Classe U, metri cubi 889 e rendita € 344,35; (All. n°5 Visura)**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a monte del paese di Gualtieri Sicaminò e precisamente nel borghetto abbandonato e quasi disabitato, un tempo dimora dei Duchi Avarna, che dista da centro cittadino circa 5 km. L'intero compendio ricade in zona omogenea **A (All.n°2) (Centro Storico)** (art. 29 delle N.T.A.: zona urbana di interesse storico e di particolare pregio ambientale). A dominio del borgo, imperioso, c'è il Palazzo Avarna, affiancato dalla Cappella Baronale della famiglia Avarna. Entrambi confinano a Nord con P.zza Duca di Gualtieri, raggiungibile dalla strada Comunale Sicaminò, ad est e a Sud con proprietà della ditta Sicaminò S.p.a. – Roma -, ad Ovest con proprietà Avarna.

Cenni storici: Palazzo Ducale e Cappella

Il Palazzo Baronale degli Avarna è situato nella frazione di Sicaminò (denominata Soccorso situata a 287m s.l. mare) presso l'incantevole borgo medievale che i gualtieresi chiamano "u feu" (il feudo), un tempo dimora dei Duchi Avarna; fu costruito nella seconda metà del XIX secolo per conto del Duca Bartolomeo Avarna (primo Duca di Gualtieri in casa Avarna, fatto Duca nel 1797 per i servizi resi a Ferdinando I di Borbone). Da quest'ultimo il feudo passò al figlio Carlo (governatore della nobile compagnia della Pace) e successivamente al nipote Nicolò, che nel 1874 sposò Giulia di Somma, la baronessa rimasta nella memoria collettiva per la sua immensa bontà. Per strana disposizione testamentaria la famiglia Avarna è rientrata in possesso dell'ex feudo il 21 marzo 1943, con la nascita di Carlo, titolare fino a pochissimi anni fa. Il Palazzo Ducale rappresenta uno degli edifici più affascinanti di Sicilia, un gioiello dell'architettura ispirata alle forme gotico-catalane. Inoltre il Castello è affiancato dalla Cappella Baronale della famiglia Avarna, edificata nel 1896, anch'essa realizzata in forme neogotiche, evidenti nel coronamento monocuspidato della facciata e nel grande portale archiacuto a ghiera multiple. Proprio per la sua importanza storico-artistica, da tempo il Palazzo ducale Avarna rientra nell'elenco dei Castelli d'Italia per aver ottenuto il diploma D.C.I. (Diploma castelli Italiani) rilasciato dall'associazione A.R.I. (Associazione Radioamatori Italiani) volta a far conoscere i Castelli costruiti nel territorio italiano e valorizzare il patrimonio storico ed architettonico. Il Palazzo Ducale, a seguito di un incendio verificatosi nel trascorso 23/01/1981 venne parzialmente distrutto. Nel seguente anno, mediante regolare C.E. n°3/81, rilasciata dal Comune di Gualtieri Sicaminò il 12/01/1982 e previo assenso di tutti i pareri necessari, vennero iniziati i lavori di ristrutturazione il 24/11/1982.

Descrizione generale e caratteristiche costruttive: "Castello Ducale Avarna"

Al Palazzo che sovrasta l'intero borgo, si accede mediante un'ampia scalinata, posta al centro del giardino di pertinenza che precede il castello, avente superficie di 616 mq, antistante la costruzione, che si diparte dalla strada Comunale Sicaminò sino al portone d'ingresso principale del palazzo. Il giardino antistante, disposto su ampi gradoni realizzati in muratura con pietra locale da spacco, è arricchito da varia vegetazione (palme di vario tipo, pini, ecc...). L'immobile ha una configurazione planimetrica regolare, di forma rettangolare, avente dimensioni pari a ml 29,05 x 14,25, pari a mq 413,96. Esso si sviluppa su due elevazioni fuori terra, costituite da un piano terra e piano primo aventi altezza intermedia ml 4,20, con terrazzo e annesso sottotetto. La struttura dell'edificio è in muratura portante con spessore variabile tra 1,30 ml e 0,40. Domina il compendio immobiliare il volume della tozza torre, rientrata tra i robusti cantonali a forti bugne e definita superiormente dal coronamento merlato, cui fa riscontro lo sviluppo orizzontale della rimanente parte dell'edificio, leggermente arretrata rispetto alla torre. Il fronte principale prospiciente il giardino presenta al piano terra aperture arcuate definite da stipiti e ghiera a bugne di pietra fortemente rilevate, mentre al piano nobile, in asse con le sottostanti aperture, vi sono finestre archiacute e balconi nella Torre, definite da modanature in pietra finemente intagliata ed intervallate da specchiature decorate a bassorilievo con motivi



geometrici. Parimenti decorati sono con motivi geometrici i parapetti delle finestre e dei balconi (Vedi Foto n°3 – 3A - 4 – 5 – 5A). Per meglio far comprendere l'imponenza e le dimensioni del Castello Ducale, si elencano di seguito gli ambienti che lo costituiscono per singolo piano.

➤ Il piano terra è costituito dai seguenti ambienti e servizi:

n°1 Ingresso di mq 21,78; (Foto n°6)

n°1 Studio di mq 23,69; (Foto n°7)

n°2 Disimpegni/corridoi ai lati della scala di mq 5,50 + mq 2,45; (Foto n°6)

n°1 Lavanderia/stireria di mq 15,50;

n°1 Portico di mq 19,55;

n°1 Wc sottoscala mq 4,50;

n°1 Salotto con camino centrale di mq 37,50; (Foto n°8)

n°1 Sala da pranzo di mq 33,64 (Foto n°9)

n°1 Galleria mq 21,00 ; (Foto n°10)

n°1 Corridoio/disimpegno posto tra Galleria, Pranzo e Cucina mq 7,75;

n°1 Cucina mq 16,15 comunicante con Atrio esterno; (Foto n°11)

n°1 Dispensa mq 4,32; (Foto n°11)

n°1 Atrio esterno mq 50,00 munito di scala esterna a servizio del piano primo; (Foto n°12)

n°1 Bagno mq 4,60 limitrofo alla cucina;

n°1 Ingresso di servizio mq 2,60

➤ Il piano primo (Nobile) al quale si accede mediante il corpo scala, posto in corrispondenza dell'ingresso principale al piano terra, è costituito dai seguenti ambienti e servizi:

n°1 Ingresso/pianerottolo di mq 6,90;

n°1 Galleria di mq 33,10 ; (Foto n°13)

n°1 Disimpegno di mq 7,33 ;

n°1 Camera di mq 19,50 con piccolo balcone posta a Sud; (Foto n°17)

n°1 Camera di mq 25,95 posta a Nord;

n°1 Bagno di mq 9,90 comunicante con le due camere poste a Sud e a Nord;

n°1 Camera di mq 23,50 servita da bagno in camera di mq 3,65; (Foto n°16)

n°1 Camera di mq 32,10 servita da bagno in camera di mq 5,25; (Foto n°14)

n°1 Disimpegno di mq 7,15 comunicante con la Galleria;



Lungo l'ala Est dell'edificio ad una quota maggiore di 1,30 ml sono situati

n°1 Camera di mq 37,80 con balconcino posta a Nord-Est; (Foto n°15)

n°1 Corridoio/disimpegno mq 12,70;

n°1 Bagno di mq 8,08 a servizio della camera in quanto comunicante;

n°1 Camera di servizio di mq 11,00 munita di scala di accesso al sottotetto sino al terrazzo e scala di accesso all'atrio interno posto al piano terra;

n° 1 Corridoio di mq 5,40 di accesso al vano biblioteca;

n°1 Biblioteca di mq 45,00; (Foto n°18)

n°1 Terrazzo di mq 100,00.



Per una migliore descrizione degli ambienti costituenti l'immobile si vedano le planimetrie allegare rilasciate dall'Ufficio Tecnico Comunale (All. N°6 -N°7- N°8 - N°9- N°10 - N°11).

Stato dell'immobile alla data del sopralluogo

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, il Castello oggetto di perizia, nonostante le condizioni di abbandono e la sua età, risulta in uno stato di degrado mediocre, certamente grazie all'intervento di restauro effettuato il 24/11/1982.

La struttura portante muraria costituita in parte in pietrame e parte in mattoni pieni (esterna ed interna) risulta integra, interessata ai vari piani soltanto da macchie di umidità di risalita e vari muffe ed efflorescenze provocate da lievi infiltrazioni. Il prospetto principale orientato a Nord, prospiciente l'ampio giardino, insieme ai prospetti est ed Ovest, costituiti da coronamenti monocuspidati, aperture archiacute con modanature a ghiere multiple, fregi e bugnati, risultano integri in tutte le loro parti. Il prospetto Sud, volto verso la corte interna, presente distaccamenti di intonaco in varie zone (Foto n°12). Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile, in parte ammalorato da umidità di risalita. Il pavimento al piano terra, formato cm 33 x 33, tipo cotto fiorentino e montato a scacchiera intervallato da un'ampia fuga, risulta integro e necessita di adeguati interventi di pulitura. All'ingresso principale incastonato nel pavimento, vi è riportato lo stemma dei Duchi Avarna anch'esso integro. Gli infissi esterni presenti ai due piani (porte e finestre), incassate in ampie nicchie con archi a sesto acuto in mattoni, realizzate in legno massello, (Foto n°10); anch'esse con sagoma archiacuta, necessitano di interventi di manutenzione (verniciatura e sostituzione di alcuni veti) in quanto integre nella struttura. I solai di interpiano risultano sorretti da una struttura lignea costituita da travi a vista incastrate nei cordoli di coronamento (totalmente integre), arricchite da capitelli di finitura agli estremi delle campate (Foto n°19); l'impalcato risulta costituito da perlinato a vista di color noce come le travi, (per la parte costituente il soffitto del piano sottostante), pavimentazione in parquet in legno mogano, per la parte costituente il pavimento dei piani soprastanti (esclusi i servizi). Le soglie esterne sono in marmo piperino e necessitano di interventi di pulitura. Il Palazzo, risulta munito di impianto idrico collegato alla rete urbana. I diversi servizi igienici e la cucina, necessitano di un rifacimento totale.

L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con tubi in Polimberg, rifatto nel 1982, per cui necessita di essere integrato, revisionato ed adeguato alla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a collettori con tubi sottotraccia, avente piastre radianti in ghisa pesante. Dopo quanto rilevato in loco, per i motivi sopra descritti, il sottoscritto può affermare che l'immobile non presenta particolari danni, di certo, bisogna effettuare diversi interventi volti a preservare l'edificio e a garantire lo stato di salubrità degli ambienti.

Descrizione generale e caratteristiche costruttive: "Cappella Baronale"

Del complesso del Castello è parte integrante la Chiesa Padronale (ormai sconsacrata), addossata all'ala Ovest dell'edificio e a questo coeva. La Cappella costruita nel 1896, avente struttura in muratura portante, è stata realizzata in forme neogotiche, evidenti nel coronamento monocuspidato della facciata e nel grande portale archiacuto a ghiera multiple. La copertura presentava una copertura del tipo a due falde formate da una struttura lignea e manto in tegole. L'immobile ha una superficie di circa 90 mq ed altezza di 8,00 circa ed è costituito dai seguenti ambienti: Ingresso e natata centrale; Sagrestia; Presbiterio; disimpegni e annessa torre campanaria. (Foto n°20 - n°21)

Stato dell'immobile alla data del sopralluogo

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta privo della copertura in quanto crollata. La struttura muraria risulta solida nella sua compattezza. La superficie muraria interna è priva di intonaci, finiture e ornamenti. La pavimentazione è totalmente distrutta dal crollo del tetto.

Il portale archiacuto, il rosone e la facciata presentano macchie di umidità accentuate dalla formazione di muschi e licheni che non hanno compromesso le peculiarità architettoniche.

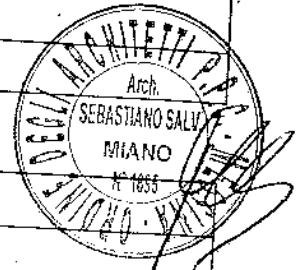
Consistenza degli immobili

I valori delle superfici sono riferiti allo stato di fatto e sono stati verificati sulle planimetrie catastali, integrando tale verifica con i rilievi effettuati durante il sopralluogo. Le lievi differenze riscontrate tra le misurazioni effettuate e gli elaborati progettuali acquisiti, rientrano nelle tolleranze ammissibili. In sintesi si riporta il riepilogo delle superfici lorde di ogni piano e pertinenze dell'intero complesso immobiliare, comprensive dello spessore dei muri e dei vani scala a tutti i livelli:

SUPERFICI LORDE "PALAZZO DUCALE AVARNA" IN MQ	
PIANO TERRA	Mq 410,00
Ingresso; Studio; Salotto; Pranzo; Lavanderia/Stireria; WC sottoscala; Galleria; Office; Cucina; WC; Ing. Servizio; Dispensa; Vano scala, Portico; Atrio esterno.	
PIANO PRIMO	Mq 410,00
TERRAZZO	Mq 100,00



SUPERFICI LORDE "PALAZZO DUCALE AVARNA" IN MQ	
Vano scala; Ingresso; Disimpegno; N° 5 Camere; N° 4 Bagni; Camera di Servizio; Galleria; Corridoio/disimpegno; Sottotetto Accessibile per tutta la superficie.	
Cortile di Pertinenza antistante il Palazzo	Mq 616,00
(All. n°12 Planimetria Catastale)	
SUPERFICIE LORDA "CAPPELLA BARONALE" IN MC	
PIANO TERRA	MC 889,00; Superficie Mq 175
Navata, abside, presbiterio, da locale sagrestia, disimpegno e annessa torre campanaria: superficie totale circa 90 mq.	
(All. n°13 Planimetria Catastale)	



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.

Dall'esame dei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 Cod. Proc. Civ., il sottoscritto CTU ha riscontrato la totale corrispondenza con quelli effettivi (Vedi elenco formalità quesito D). Il Palazzo Ducale, costruito nel XIX secolo dal Duca Bartolomeo Avarna, fu oggetto di successive eredità testamentari. L'unico testamento olografo, mediante il quale gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in nuda proprietà agli esecutati, risale al 23/01/1917 pubblicato con verbale Not. Carlo Pacifico del 23/03/1920 registrato a Roma il 12/04/1920 al n. 371; L'usufrutto apparteneva al loro padre il Duca Avarna Giuseppe, nato a Roma l'11/11/1916 e deceduto a Gualtieri Sicaminò il 21/02/1999. Non esistono titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla data 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 e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.

Alla data del pignoramento del 21/07/2012 emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. (ME) trascritto in data 24/08/2012 ai NN. 22405/17849 a favore di [redacted], l'immobile pignorato risultava di proprietà degli esecutati secondo le quote sotto riportate:

- [redacted] nato a Messina il 04/09/1974 - Proprietario per 2/4;
- [redacted] di Carlo (Deceduto il 21/02/1999) - Usufrutto per 1000/1000 [redacted]
- [redacted] nato a Messina il 31/07/1945;

- [redacted] - Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nato a Gualtieri Sicaminò il 29/04/1949 - Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted]

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.



D(a): non vi sono diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento.

D(b): da verifiche effettuate e dall'esame della documentazione in mio possesso, lo scrivente ha rilevato le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE N.19506/16092 del 23/07/2002 nascente da atto di vendita in Notar [redacted] del 25/06/2002

A favore: ~~D'Amico Francesco~~ Gualtieri Sicaminò (ME) 29/04/1949 (com. leg.); [redacted] (libero da vincoli matrimoniali);

Contro: ~~A. [redacted]~~ Messina [redacted]

Oggetto: Abitazione in ville (A/8) in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza Duca n. 18, piano T-1, in catasto F.5 part. 73 di vani 17,5;

Immobile (B/7) in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza Duca n. 16, piano T, in catasto F.5 part. A;

Quadro D – dichiarano i venditori, e ne prendono atto gli acquirenti, che con Decreto n. 1186 del 22/05/1982 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, trascritto il 12/07/1982 al n. 15382 r.p., la Regione Sicilia ha dichiarato l'interesse particolarmente importante del castello dei Duchi Avarna e dell'annessa chiesa identificati in catasto al fg.5 particelle 73 e 73/A; in dipendenza del suddetto decreto, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 2 e 59 e ambientali approvato con D.Lgs. n. 490/1999 e previsto in favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, della Regione Sicilia, della Provincia Regionale di Messina e del Comune di Gualtieri Sicaminò diritto di prelazione da esercitarsi alle condizioni e con le modalità di cui agli articoli 60 e seguenti del citato T.U. per espressa convenzione tra le parti la presente compravendita è sospensivamente condizionata al mancato esercizio del sopracitato diritto di prelazione, da parte dei soggetti, nei termini e con le modalità indicate negli articoli 59 e seguenti del decreto legislativo 490/1999 sopra citato. D'Amico Francesco ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione

legale dei beni con [redacted] nata a Messina [redacted] codice fiscale BMO CCT 59T62 F158V.

N.B. La condizione sospensiva è stata cancellata (per avveramento) con annotazione n.1568/65 del 21/01/2003.

Ai suddetti gli immobili erano pervenuti in nuda proprietà per successione testamentaria in morte del prozio Avama Nicolò di Gualtieri Sicaminò, regolata da testamento olografo del 23/01/1917 pubblicato con verbale Not. Carlo Pacifico del 22/03/1920 registrato a Roma il 12/04/1920 al n. 371; L'usufrutto apparteneva al loro padre il duca Avama Giuseppe, nato a Roma l'11/11/1916 e deceduto a Gualtieri Sicaminò il 21/02/1999.

TRASCRIZIONE N.16235/14515 del 13/08/1980 nascente da Sentenza Tribunale di Messina del 16/05-04/07/1980

A favore: [redacted] Messina 31/07/1945; [redacted] Roma 21/02/1943;

Contro: [redacted] Roma 11/11/1916;

Oggetto: E' stata dichiarata l'autenticità delle sottoscrizioni apposte da [redacted] alla scrittura privata in data 11/07/1973 con la quale [redacted] ha trasferito ad Avama Guiscardo e [redacted] i diritti di usufrutto spettatigli vita natural durante su tutti i beni, con accessori e pertinenze, lasciati da [redacted] duca di Gualtieri, siti in Sicaminò, in virtù del testamento olografo del detto Nicolò Avama datato Napoli, 1° Marzo 1919.

Si segnala:

TRASCRIZIONE N.16939/15382 del 12/07/1982 nascente da decreto dell'Assessorato Reg. le per i Beni Culturali e Ambientali e P.I. n. 1186 del 22/05/1982

A favore: Regione Siciliana;

Contro: Avama Carlo, Roma 21/02/1943; Avama Guiscardo, Messina 31/07/1945;

Oggetto: Si dichiara l'interesse particolarmente importante ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge 1° Giugno 1939 N°1089, del Castello dei Duchi Avama e Chiesa annessa in Piazza duca di Gualtieri, 16-18, sito nel comune di Gualtieri Sicaminò (ME). In catasto F. 5 part. 73 e part. A.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

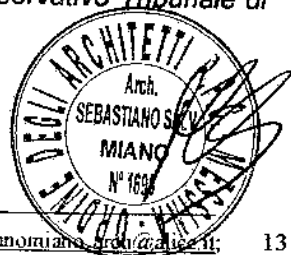
ISCRIZIONE N.6761/555 del 07/03/1995 nascente da atto di vendita, consenso a cancellazione di citazione e costituzione d'ipoteca in Notar Esterina Calderone del 03/03/1995

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] Messina [redacted] Roma [redacted]

Oggetto: Capitale lire 85.000.000 su Fabbricato con annessa corte sito in Gualtieri Sicaminò via Duca, consistente in sette vani a piano terra e dieci vani a primo piano. In catasto F. 5 part. 73.

TRASCRIZIONE N.16584/14038 del 27/06/1995 nascente dal Sequestro Conservativo Tribunale di Messina del 27/06/1995



A favore: Gatto Rosaria, Messina 06/02/1953; Gatto Gabriella, Messina 09/01/1955; Falsetti Giuseppa, Messina 19/12/1925; Gatto Antonio, Messina 06/04/1956; [REDACTED], Messina

Contro: A [REDACTED], Messina [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED]

Oggetto: Fabbricati in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza Duca, in catasto F. 5 part. 73, 73/A e 136.

TRASCRIZIONE N.3248/2044 del 27/01/2005 nascente da Domanda Giudiziale Tribunale di Barcellona P.G. (ME) del 10/01/2005

A favore: [REDACTED], Milazzo (ME) [REDACTED]

Contro: [REDACTED], Messina [REDACTED]; [REDACTED], Gualtieri Sicaminò (ME)

Oggetto:

- Immobile (X) in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza Duca di Gualtieri n. 18, in catasto F.5 part. 73;
- Immobile (X) in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza Duca n. 16, in catasto F.5 part. A;
- Immobile (X) in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza duca n. 16, in catasto F.5 part. 73/A;

Quadro D - Trattasi di citazione per azione revocatoria dei beni dell'atto di vendita del 25/06/2002 Not. Maiorana trascritto al n. 16092 il 23/07/2002 che sono esattamente un Castello in Gualtieri Sicaminò piazza Duca n. 18 al PT-1 e una chiesa privata al P.T. indicata in catasto con la part. 73/A; il tutto come meglio sorge nel titolo cui abbiassi pieno riferimento.

ISCRIZIONE N.16808/5454 del 11/05/2005 nascente da ipoteca Legale, ruolo esattoriale 10257/2003 del 22/04/2005

A favore: Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossioni Tributi - Messina (C.F. 00833920150) (elettivamente domiciliato in via Ugo Bassi 126 S1);

Contro: [REDACTED], Gualtieri Sicaminò (ME);

Oggetto: Sorte Capitale euro 9.726,92, Ipoteca euro 19.453,84 su:

- 1/2 fabbricato rurale (R) in Gualtieri Sicaminò (ME), in catasto F.5 part. 73;
- 1/2 fabbricato rurale (R) in Gualtieri Sicaminò (ME), in catasto F.5 part. 73/A;

ISCRIZIONE N.33574/9463 del 07/08/2007 nascente da ipoteca Legale, ruolo esattoriale 67000/2007 del 27/07/2007

A favore: SE.RI.T. Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione - Messina (C.F. 00833920150) (elettivamente domiciliato in via Ugo Bassi 126);

Contro: D'amico Francesco, Gualtieri Sicaminò (ME) 29/04/1949;

Oggetto: Sorte Capitale euro 6.064,00, Ipoteca euro 12.128,00 su: fra gli altri

- 1/2 di abitazione in ville (A/8) in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza Duca, piano T-1, in catasto F.5 part. 73 di vani 17,5;

TRASCRIZIONE N.22405/17849 del 24/08/2012 nascente da Pignoramento Tribunale di Barcellona P.G. (ME) del 21/07/2012

A favore: [REDACTED] Milazzo (ME) 21/09/1932;



Contro: ~~XXXXXXXXXX~~, Gualtieri Sicaminò (ME) 29/04/1949 (per la quota di 1/8); ~~XXXXXXXXXX~~
Messina ~~XXXXXXXXXX~~ (per la quota di 1/8); Alessi Giuseppe, Messina ~~XXXXXXXXXX~~ (per la quota di 2/8);
Oggetto: Sorte capitale euro 52.630,16 su:

- 1/2 di abitazione in ville (A/8) in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza Duca, piano T-1, in catasto F.5 part. 73 di vani 17,5;
- 1/2 di immobile (B/7) in Gualtieri Sicaminò (ME), piazza Duca, piano T, in catasto F.5 part. A; Quadro D – i Sig.ri D'amico Francesco, ~~XXXXXXXXXX~~ Alessi Giuseppe sono debitori della somma di euro 52.630,16 oltre interessi e spese. Trattasi di fabbricato in Gualtieri Sicaminò piazza Duca denominato "Castello dei Duchi Avarna" composto dalle seguenti unità immobiliari:
- Palazzo padronale in piazza Duca di Gualtieri posto a Piano terra e primo, composto da un grande cortile della superficie di mq 616 ed attraversato da una scalinata di accesso al fabbricato, da 6 vani + accessori a PT e da 6 vani e 10 accessori al piano primo con soprastante piccolo terrazzo al quale è annesso retrostante cortile della superficie di circa 100 mq in catasto F. 5 part. 73;
- Cappella padronale in piazza Duca di Gualtieri, posta a piano terra e primo, composta da navata, abside e presbiterio della superficie di circa mq 80, da locale sagrestia e disimpegno, con annessa torre campanaria, in catasto F. 5 part. A.

Si sottolinea che, il compendio immobiliare costituito dal "Castello dei Duchi Avarna" e "Chiesa Padronale", proprio per il suo valore storico-artistico (neogotico), è sottoposto al vincolo di cui alla legge 1/06/1939 n°1089 emesso con Decreto Ass. n° 1186 del 22/05/1982 dall'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione, trascritto il 12/07/1982 al n. 15382. (All.to n)

L'immobile è soggetto al diritto di prelazione esercitabile ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 60 e ss. del D. Lgs. 42/2004.

D(c): Non vi è esistenza di regolamento condominiale.

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 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.

Il Palazzo Ducale, alla data del sopralluogo, risultava in possesso degli esecutati, che intervenuti personalmente, muniti di opportune chiavi, in quanto chiuso e non occupato, mi hanno consentito di accedere al palazzo per eseguire gli opportuni rilievi.



QUESITO F – Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; (b) il prezzo base per la vendita.

Il compendio immobiliare principale "Palazzo Avarna" è incluso nella categoria A/8 (Abitazioni in Villa). L'edificio di pertinenza "Cappella Padronale" è incluso nella categoria B/7. Per gli immobili sopra riportati inclusi nelle categorie A8 e B7, non si applica nessuna norma della Legge 392/1978 (art. 26 della medesima legge). Ne consegue che le norme vigenti prevedono per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione. In effetti il bene oggetto di pignoramento, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, per la sua ampia consistenza, possiede un'appetibilità specifica e limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato. I suddetti immobili, a causa del loro notevole interesse storico-artistico, sono soggetti alle leggi: Legge 1 giugno 1939 n°1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico o storico); D. Lgs. del 22 Gennaio 2004 n°42.

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE



Premessa

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;

- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto. Nel nostro caso, la mancanza di immobili paragonabili per valore storico pregio architettonico, non ci consente di attuare alcuna comparazione, quindi in questi casi si ricorre al criterio cosiddetto "del valore di Costruzione/Ricostruzione". Questo metodo di stima trova applicazione negli immobili di particolari pregi artistici o ambientali per i quali l'intervento da ipotizzare deve però essere coerente con le caratteristiche degli immobili stessi. Nel caso in questione, al fine di non vincolare i potenziali compratori, si è ritenuto ipotizzare la ricostruzione del compendio immobiliare lasciandone inalterata la destinazione d'uso.

STIMA DETERMINATA DAL COSTO COSTRUZIONE DEPREZZATO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA

Tale metodo consiste nel quantificare il valore di mercato del bene ricostruito a nuovo, che deprezzato del costo di ricostruzione, ci darà valore di mercato del bene oggetto di stima.

a) Valore di mercato del Palazzo Avarna

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione residenziale, viene determinato con il procedimento del valore di Costruzione con la seguente formula:

$$Vmbr - Cr = Vst \text{ dove:}$$

$Vmbr$ = valore di mercato del bene ricostruito a nuovo (espresso in €/mq)

Cr = costo di ricostruzione (espresso in €/mq) comprende le opere di manutenzione straordinaria

Vst = Valore di stima

Per la determinazione del Vmbr ossia del valore di mercato del bene ricostruito (valore a nuovo) e dei costi relativi al recupero edilizio, si fa riferimento ai dati rilevati dall'Assessorato Lavori Pubblici "Uff. Ispettorato Tecnico" Regione Sicilia, con D.A. n° 74 del 05/07/2007, riguardante i limiti massimi di costo per gli interventi edili.

L'art. 5 del menzionato D.A. n°74, riporta il C.T.P. (Costo Totale per il Recupero Primario) riferito alla superficie complessiva dell'intervento (Sc), nell'ambito dell'importo tra €/mq 1.460,00 ed €/mq 1.700,00. Il limite massimo dell'intervallo di spesa, ritenuto ammissibile per la programmazione Regionale, si applica, ove necessario, ai recuperi primari da effettuarsi nei centri storici.

Si riporta di seguito la tabella di esplicitazione schematica complessiva dei massimali di costo per il Recupero Primario:

RECUPERO PRIMARIO del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Massimali di costo Regionali	
	Min.	Mass.
Costo Base di realizzazione (C.B.P.) Costi al mq. di superficie complessiva (Sc) per: 1) altezza virtuale > 4,5 e/o mq. lordo/mq. netto > 1,2 - Demolizioni di superfetazioni - Difficoltà attrezzature di cantiere e trasporto materiali - Per demolizioni e disallacci - <u>Per interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o prescrizioni della Sovrintendenza BB.CC.AA. -</u> 2) applicazione del D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/05, pubb. Nella G.U.R.I. 222/05, suppl. ord. n. 159 (norme tecniche per le costruzioni - opere di miglioramento ed adeguamento strutturale); 3) applicazione Lr. 22/12/05 n. 19 (rendimento energetico nell'edilizia) e Dlg. n. 311 del 29 12 2006 (disposizioni correttive ed integrative al Dlg. n.192/2005).	€/mq (Sc) < 920,00	€/mq (Sc) < 1.092,00
Gradiente per prestazioni aggiuntive di qualità al (C.B.P.) per: 1. opere inerenti il miglioramento della sicurezza per le persone e le cose; 2. opere inerenti la bioarchitettura; 3. opere inerenti l'efficienza energetica ed utilizzo di energia alternativa; 4. opere inerenti il miglioramento della qualità della vita;	€/mq (Sc) < 130,00	€/mq (Sc) < 130,00
Costo di Realizzazione tecnica (C.R.P.)	€/mq (Sc)	€/mq (Sc)
ONERI COMPLEMENTARI		
1) <i>Competenze per spese tecniche e generali per:</i> Progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva - Direzione lavori - Funzione di RUP e relativa attività di consulenza e supporto - Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione - Assistenza - Contabilità - Verifiche e accertamenti di Laboratorio - Certificazione energetico-ambientale - Collaudo statico e Tecnico-Amm.vo - Assicurazioni dipendenti - Millesimi - Frazionamento ed Accatastamento - etc. 21% (C.R.T.)	€/mq (Sc) < 410,00	€/mq (Sc) < 478,00
2) <i>Relazione geologica e relative indagini geognostiche dirette e relazione geotecnica</i> <3,20%(C.R.P.)		
3) <i>Oneri di accesso in discarica e spese per pubblicazione bando di gara (avvisi ed esiti</i> <0.80%(C.R.P.)		
4) <i>Allacciamenti ai pubblici servizi</i> <2%(C.R.P.)		
5) <i>Per oneri di urbanizzazione</i> <2%(C.R.P.)		
7) Imprevisti 10%(C.R.P.)		
Costo Totale di realizzazione (C.T.P.)	€/mq (SC) 1.460,00	€/mq(SC) 1.700,00



Detto limite massimo è derogabile, da parte dell'assessorato, fino ad un massimo incremento del 30% su presentazione di documentazione giustificativa, limitatamente ad interventi in centro storico. La predetta deroga, esclusivamente per interventi ubicati nelle perimetrazioni dei centri storici delle città di Palermo, Catania e Messina, è elevata di un ulteriore incremento del 30%, con limite economico massimo consentito di €/mq. 2.400,00.

Dopo quanto sopra, si ricava il valore di mercato del bene ricostruito a nuovo del Palazzo Ducale:

$V_{mbr} = \text{€/mq } (1.460,00 + 1.700,00) / 2 = \text{€/mq } 1.580,00$ – Trattandosi di intervento edile in centro storico (come previsto da normativa), tale valore può essere incrementato sino al 30%.

Nel nostro caso, vista l'ubicazione, l'esposizione e il contesto degradato circostante al compendio immobiliare, si ritiene di incrementare tale valore del 10%, per cui si ha:

$V_{mbr} = \text{€/mq } 1.580,00 + 158,00 (10\%) = \text{€/mq } 1.738,00$ che si arrotonda a **€/mq 1.730,00.**

Pertanto il V_{mbr} è dato:

Piano Terra = €/mq 1.730,00 x (Sc incluso il 10% dei 610 mq di giardino) 471 mq = € 814.830,00

Piano Primo = €/mq 1.730,00 x 435 mq (Sc incluso il 25% dei 100 mq di terrazzo) = € 752.550,00

Sommando $V_{mbr} = € 814.830,00 + € 752.550,00 = € 1.567.380,00$ (Valore dell'immobile a nuovo).

Relativamente al Costo di ricostruzione del bene, l'art. 6 del menzionato D.A. n°74, riporta il C.T.M. (Costo Totale per Manutenzione Straordinaria) riferito alla superficie complessiva dell'intervento (Sc), nell'ambito dell'importo tra €/mq 528,00 ed €/mq 780,00.

$Cr = \text{€/mq } (528,00 + 780,00) / 2 = \text{€/mq } 654,00$ - Trattandosi di intervento edile in centro storico (come previsto da normativa), tale valore può essere incrementato sino al 30%.

Nel nostro caso, essendo l'immobile ristrutturato nel 1982 e visto lo stato di degrado, si ritiene di incrementare tale valore del 15%, per cui si ha:

$Cr = \text{€/mq } 654,00 + 98,10 (15\%) = \text{€/mq } 752,10$ che si arrotonda a **€/mq 752,00.**

Piano Terra = €/mq 752,00 x (Sc incluso il 10% dei 610 mq di giardino) 471 mq = € 354.192,00

Piano Primo = €/mq 752,00 x 435 mq (Sc incluso il 25% dei 100 mq di terrazzo) = € 327.120,00

Sommando $Cr = € 354.192,00 + € 327.120,00 = € 681.312,00$ (Costo di ristrutturazione da sostenere)

Possiamo ora pervenire al valore di stima $V_{st} = V_{mbr} - Cr$:

$V_{st} = € 1.567.380,00 - € 681.312,00 = € 886.068,00$ che si arrotonda a **$V_{st} = € 885.000,00$**

a) Valore di mercato della Cappella Padronale

Per quanto concerne l'immobile adito a Cappella Padronale (ormai sconsacrata), si adotta lo stesso procedimento utilizzato per il Palazzo Ducale anche se il suo stato manutentivo risulta ulteriormente degradato.

Pertanto il valore di mercato del bene ricostruito a nuovo della Cappella sarà:

$V_{mbr} = \text{€/mq } 1.730,00 \times 175 \text{ mq} = € 302.750,00$

$Cr = \text{€/mq } 752,00 \times 175 \text{ mq} = € 131.600,$



Possiamo ora pervenire al valore di stima $V_{st} = V_{mbr} - Cr$:

$V_{st} = € 302.750,00 - € 131.600,00 = € 171.150,00$ che si arrotonda a $V_{st} = € 170.000,00$

Dai valori di stima ricavati, si ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima sia dato dalla somma delle due stime:

$V_{stT} = € 885.000,00 + € 170.000,00 = € 1.055.000,00$ (Valore di stima)

In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dello stato di degrado degli immobili e della loro età, si ritiene di applicare al valore di stima un coefficiente di Vetustà pari a 0,850, per cui si ha:

PREZZO BASE PER LA VENDITA = € 1.055.000,00 x 0,850 = € 896.750,00 che si arrotonda a € 895.000,00.

QUESITO 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. Specifichi 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 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

Come accennato sopra, gli immobili ricadono in zona omogenea A dove le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevedono quanto segue:

Art. 29 – Zona A – Urbana di interesse storico e di particolare pregio ambientale

Definizione: si tratta di alcune zone, singoli edifici o agglomerati urbani che rivestono carattere storico e/o di particolare pregio ambientale.

Attività edilizia consentita e strumenti di attuazione: straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo mediante autorizzazione o concessione edilizia. Sono ammesse nuove costruzioni e/o demolizioni e ricostruzioni. Sono comunque previste le attività edilizie dall'art. 20 della Legge Regionale n° 71/78, lettera a), b), c), in attesa dell'approvazione dei Piani di Recupero ex Legge n° 437/78.

Destinazioni d'uso consentite: residenziali (come da art. 27 delle presenti Norme).

Indici di zona: per le nuove costruzioni e/o demolizioni e ricostruzioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3,00 mc/mq.

- altezza dei fabbricati: ≤ m 11,00 (3 elevazioni fuori terra)

Prescrizioni particolari: non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale e alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. Nelle nuove costruzioni, così come nelle demolizioni e ricostruzioni, le coperture devono essere realizzate a tetto con falde inclinate e sovrastante manto di tegole. Qualunque intervento edilizio nella zona "A" è subordinato al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione e demolizione e ricostruzione sono subordinati alla elaborazione di p.p.r. redatti nei termini della legge n° 457/78 e successive modifiche ed

integrazioni, in assenza di detti piani gli interventi ammissibili sono quelli di ristrutturazione edilizia e potranno riguardare solo le parti interne di singole unità edilizie senza alterazione del volume e della sagoma, laddove siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati, dovranno comunque rispettarsi le tipologie caratteristiche del centro storico, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia, così come previsto dall'art. 20, lett. a), b) e c) della Legge Regionale n°71/78.

In tali zone A la destinazioni ammesse sono quelle previste dall'art. 27 della N.T.A. e cioè:

Art. 27 – Destinazione di zona

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo anche privati, di carattere urbano e di quartiere.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extralberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc..).

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'intero compendio immobiliare pignorato, lo scrivente ha svolto indagini presso l'ufficio Tecnico Comunale di Gualtieri Sicaminò accertando che gli immobili sono stati costruiti in data antecedente al 1942, pertanto non esistono titoli o licenze di costruzione iniziali in quanto non previste dalla legislazione al momento della costruzione del Palazzo. Per quanto concerne il Palazzo Ducale (Cappella esclusa), a seguito dell'incendio verificatosi nel 1981 che danneggiò il Palazzo, i signori Avarna Carlo e Guiscardo, incaricarono l'ing. Gitto Antonino, di redigere un progetto di restauro, volto a ripristinare tutte le parti danneggiate dell'edificio.

Pertanto, ottenuti i relativi pareri (Soprintendenza B.C., Genio Civile, ecc...), venne rilasciata dal Comune di Gualtieri Sicaminò la Concessione Edilizia n°24/81 del 12/Gennaio/1982, volta ad autorizzare i lavori di restauro conservativo proposti con il progetto presentato. Con l'ultimazione dei lavori, venne rilasciata dal Comune di Gualtieri Sicaminò l'autorizzazione di *Abitabilità e di Uso* il 26/09/1985. Per maggior comprensione si riporta l'elenco delle autorizzazioni rilasciate per il solo palazzo:

- C.E. n°24/81 del 12/Gennaio/1982 per lavori di restauro conservativo (All. n.14).
- Parere della Soprintendenza di Catania n°7966 del 01/07/1981 ai sensi della Legge n.1089 del 01/06/1939 (All. n. 15).



- Parere del Genio Civile di Messina n° 13143 del 13/07/1981 ai sensi della Legge n°64 del 02/02/1974 (All. n.16).
- Inizio lavori di restauro conservativo il 24/11/1982 (All. n.17).
- Permesso di Abitabilità e di Uso (Abitazione) rilasciato il 26/09/1985 dal Sindaco (All. n.18).

Dal confronto effettuato tra, elaborati progettuali relativa alla C.E. n°24/1981, visure planimetriche catastali aggiornate e dai rilievi effettuati in loco, lo scrivente dichiara che non vi sono difformità urbanistiche ed edilizie riguardanti la sagoma ed il volume dell'immobile. La distribuzione interna e la destinazione d'uso dei vani, coincide con le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio.

Per il caso in questione, il sottoscritto ritiene di non richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

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

Per l'immobile oggetto di esecuzione non può esistere la certificazione relativa alla direttiva 2002/91/CE, in quanto all'epoca dell'intervento di restauro conservativo non era richiesta

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Verbale di sopralluogo;
2. Planimetrie generali di progetto del complesso edilizio;
3. Estratti di mappa catastale aggiornati;
4. Visure storiche aggiornate;
5. Visure planimetriche catastali aggiornate;
6. Titoli autorizzativi;
7. Certificazione di abitabilità;
8. CD Rom con relazione peritale e documentazione fotografica;
9. Istanza di liquidazione e spese documentate.

Barcellona P.G.,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. SEBASTIANO SALV. MIANO
 (Arch. Sebastiano Miano)

Depositato in cancelleria

19 NOV. 2014

Oggi

IL CANCELLIERE

Dott.ssa Annalinda Perlichizzi

PARCELLA DEFINITIVA

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare N. 114/2012 R.G.E. promossa da [redacted] contro [redacted]
G.E.: Dott. [redacted]
C.T.U.: Dott. [redacted]

A. Calcolo dell'onorario

Incarico svolto: esame della documentazione e studio degli atti; indagini e accertamenti tecnici sui luoghi; esame delle problematiche e stesura della perizia.

L'onorario viene valutato a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato:

Importo stimato € 895.000,00

Scaglioni di applicazione.

(art. 13 dell'Allegato al D. Min. Giustizia 30 maggio 2002 in attuazione dell'art. 2 della Legge 8 Luglio 1980 n. 319)

	da	€ 5.164,58	fino a	€ 5.164,57		2,0685 %
	da	€ 10.329,15	e fino a	€ 10.329,14		1,879 %
	da	€ 25.822,85	e fino a	€ 25.822,84		1,6895 %
	da	€ 51.645,70	e fino a	€ 51.645,69		1,1211 %
	da	€ 103.291,39	e fino a	€ 103.291,38		0,7579 %
	da	€ 258.228,46	e fino a	€ 258.228,45		0,5684 %
			e fino a	€ 516.456,90		0,0947 %

Per il caso in oggetto si ha:

fino	€ 5.164,57	segue	€ 5.164,57	x	2,0685 %	=	€ 106,83
fino	€ 10.329,14	segue	€ 5.164,57	x	1,879 %	=	€ 97,04
fino	€ 25.822,84	segue	€ 15.493,70	x	1,6895 %	=	€ 261,77
fino	€ 51.645,69	segue	€ 25.822,85	x	1,1211 %	=	€ 289,50
fino	€ 103.291,38	segue	€ 51.645,69	x	0,7579 %	=	€ 391,42
fino	€ 258.228,45	segue	€ 154.937,07	x	0,5684 %	=	€ 880,66
fino	€ 895.000,00	segue	€ 636.771,55	x	0,0947 %	=	€ 603,02

sommario **€ 895.000,00**

sommario **€ 2.630,25**

(art. 52 c.1° DPR 30/05/02 n°115, per prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà.

Maggiorazione del 25%

€ 657,56

(art. 52 c.2° DPR 30/05/02 n°115, riduzione di 1/4 per ritardo.

Totale

€ 3.287,81

Riduzione di 1/4 per ritardo

€ 821,95

B. Calcolo delle spese

Totale competenze

€ 2.465,85

✓	Pedaggio Autostrada - Verifiche Soprintendenza BB.CC di Messina	1	€/cad.	€ 4,00	sommario	€ 4,00
✓	Tagliandi sosta pedaggio ATM per verifiche Agenzia del Territorio	3	€/cad.	€ 1,00	sommario	€ 3,00
✓	Copie fascicoli RG114/2012 centro Eur.2001	n. 1	€/cad.	€ 6,90	sommario	€ 6,90
✓	Rimborso chilometrico tra (Barcellona P.G., Gualtieri S. e Messina					€ 32,60
✓	Stampe a colori e rilegatura allegati	1				€ 24,60
✓	per lettere raccomandate.	5	€/cad.	€ 4,30	sommario	€ 21,50
✓	Visure	3	€/cad.	€ 0,90	sommario	€ 2,70