

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P. di G.**

oooooooooooooooooooooooooooo

Procedura Esecutiva n. 132/2011 R. G. Es.

Nei confronti di:

^

**G. E.: Stefania NEBIOLO VIETTI**

oooooooo

del Consulente Tecnico d'Ufficio **Ing. Rosanna NASTASI**

**Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Stefania NEBIOLO VIETTI del Tribunale  
di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)**

**1. Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 12.07.2012, veniva nominata la sottoscritta, Ing. Rosanna NASTASI, Matr. 2503 Ordine Ingegneri Messina, con Studio Professionale in Pace del Mela (ME) Via G. Noè n.20, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Civile n.132/2011 R.G. Esecuzioni Civili, promossa da l .....l. contro

.....l. successivamente, in data 03.12.2012, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Barcellona P. di G., davanti al Giudice Dott.ssa Stefania NEBIOLO VIETTI, la scrivente ha prestato il giuramento di rito accettando l'affidamento del seguente 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.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Come trascritto nel verbale di conferimento incarico del 03.12.2012, la sottoscritta ha estratto copia del fascicolo completo riservandosi di convocare le parti per l'inizio delle operazioni peritali.

Al fine di procedere all'espletamento del mandato conferitole, la scrivente ha proceduto, come di rito, alla convocazione per dare inizio alle operazioni peritali, previa regolare comunicazione a tutte le parti costituite e comunque citate nella notifica di nomina, in data 14.12.2012, a mezzo le seguenti raccomandate a.r.:

**FAMMA s.r.l.** Racc. A/R 611295384751

**Avv. Luigi CELI** Racc. A/R 611295384762

**\_\_\_\_\_** Racc. A/R 611295384773

**Avv. Andrea VASAPERNA** Racc. A/R 611295384784

La scrivente CTU effettua due accessi sui luoghi; il primo per il giorno 04.01.2013 alle ore 10:00, presso uno degli immobili oggetto di pignoramento (*in catasto al foglio 18 particella 807*) e il secondo, previa comunicazione via fax ai Sigg.ri \_\_\_\_\_, in data 04.03.2013 alle ore 11:00.

La scrivente ha ottenuto dall'U.T.C. del Comune di Milazzo opportuno Certificato di destinazione urbanistica relativo a tutti gli immobili oggetto di stima (*Foglio n. 18 particelle 142, 589, 608, 511, 614, 618, 807 e foglio 7 particella 267*) e allegato alla presente perizia (*Allegato I*).

In data 04.01.2013, la scrivente si è recata presso gli immobili oggetto della succitata procedura di esecuzione per eseguire una prima ricognizione; ha contestualmente eseguito adeguato rilievo fotografico di tutti i terreni, in catasto Foglio n. 18 particelle 142, 589, 608, 511, 614, 618, ed anche un rilievo fotografico e celerimetrico dell'unico fabbricato (*adibito a magazzino*) oggetto di pignoramento e censito alla particella 807 del foglio 18. Per quanto concerne il rimanente immobile, identificato con la particella 267 del foglio di mappa n°7, consistente in un'unica particella, di esigua superficie, situata in una zona di Milazzo molto distante dalle altre sopra citate e tutte raggruppate; in data 04.03.2013, i proprietari, \_\_\_\_\_, hanno dichiarato di non averlo mai posseduto e, di conseguenza, di non essere in grado di consentire alla scrivente di accedervi. Inoltre, a seguito di

una ulteriore e autonoma perlustrazione, è stato possibile rilevare l'impossibilità a raggiungere il suddetto fondo, in quanto ogni via di accesso risultava interdotta da cancello.

### **3. Ubicazione del singolo bene e relativa destinazione**

Per semplicità di trattazione la scrivente ha raggruppato tutti i terreni in un unico paragrafo, soprattutto alla luce delle effettive uniformi destinazioni urbanistica e d'uso. L'unica particella insistente su differente foglio di mappa catastale, la n°267 del foglio n°7 nella fattispecie, viene trattata separatamente, in quanto, in base alle dichiarazioni dei proprietari ed in base a semplici considerazioni di carattere tecnico - discrezionale, tale fondo deve essere disgiunto dagli altri.

#### ***3.1 Terreni al foglio 18***

Le particelle 142, 511, 614, 618 risultano adiacenti fra loro, costituiscono un unico fondo, e analogamente alle disgiunte particelle 589 e 608 risultano, per la maggior superficie, utilizzate a vivaio e destinate urbanisticamente a Zona Agricola di Tipo E; per precisione la corte esclusiva del fabbricato identificato con la particella 807 e alcune porzioni delle particelle 511 e 618 (*vedere pag. 8 dell'allegato CDU ove viene specificato che le zone B0c si estendono 5 m oltre le facciate dei fabbricati esistenti o 30 m dal ciglio stradale*) risultano, invece, ricadenti in zona B0c. In ognuno dei due casi non esistono vincoli o prescrizioni di zona che ne inibiscano la fruibilità o, addirittura, la trasformazione. Si rileva la presenza di un pozzo di tipo trivellato, insistente sulla particella 511, relativamente al quale i

hanno prodotto alla scrivente copia dell'autorizzazione ottenuta in data 22.02.1977 del Genio Civile di Messina prot. 30287 ai sensi dell'art. 103 del Testo Unico R.D. 11.12.1933 n.1775.

### ***3.2 Terreno al foglio 7***

La particella 267, che presenta una superficie di circa 300 mq, ha forma rettangolare molto allungata, con lato di circa 3 m e lunghezza di circa 100 m; ciò, unitamente al fatto che gli attuali intestatari non ne riconoscono la proprietà (*come riportato nel verbale di accesso del 04.03.2013*), induce a supporre che possa trattarsi di un relitto generato da una antica servitù di passaggio a favore di fondi che sono stati successivamente venduti in maniera disgiunta da tale particella. Se in alternativa dovesse non prendersi in considerazione tale ultima ipotesi, in ogni caso, la particella in questione risulterebbe di valore assai limitato, proprio perché, in forza della contenuta larghezza, risulterebbe difficoltosa qualsiasi tipo di coltura.

### ***3.3 Fabbricato al foglio 18***

L'unico fabbricato oggetto della presente perizia, identificato con la particella 807 del foglio n° 18, presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni e malta cementizia, con copertura a falde costituita da ossatura lignea sormontata da coppi in laterizio. Ha una superficie di circa 200 mq e altezza alla gronda di circa 4,25 m; è attualmente adibito a magazzino ed è completamente privo di pavimenti, di intonaci e di tinteggiature. Come precisato al superiore paragrafo 3.1 per la corte, che costituisce pertinenza esclusiva di tale manufatto, anche quest'ultimo ricade in zona B0c e, di conseguenza, alla luce dell'effettivo stato di conservazione e della tipologia costruttiva, è la potenzialità edificatoria che conferisce il vero valore a tale immobile. Secondo quanto sancito nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica,

## **4. Descrizione della zona ove sono ubicati i beni**

Come specificato nei superiori paragrafi, tutti gli immobili oggetto della

presente perizia di consulenza, risultano ubicati in una zona di Milazzo, denominata C.da San Marco, periferica rispetto al centro principale del comune, ma caratterizzata da elevata densità edilizia; infatti, lungo la pubblica viabilità, sono dislocati numerosi fabbricati per civili abitazioni, di epoca non recente, con massimo due elevazioni f.t., che conferiscono all'intero sito connotazione di zona residenziale semi-intensiva; al contrario, le aree più distanti dalla pubblica viabilità, sono, per la quasi totalità, aree libere con vocazione agricola o vivaistica.

## **5. Provenienza**

### ***5.1 Ispezione Ipotecaria nel ventennio***

Come previsto nel corpo del mandato (punti C e D), per verifica di quanto riportato nel corpo della Certificazione Notarile redatta ai sensi dell'art. 567 comma 2 cod. proc. Civ. modificato dalle legge 03.08.1998 n. 302 e 19.11.1998 n.399, dal Notaio Antonella Giambò, è stata effettuata regolare ispezione ipotecaria nel ventennio per il compendio immobiliare costituito da:

Terreno libero individuato catastalmente al foglio di mappa n.18 con la particella 142;

Terreno libero individuato catastalmente al foglio di mappa n.18 con la particella 589;

Terreno libero individuato catastalmente al foglio di mappa n.18 con la particella 608;

Terreno libero individuato catastalmente al foglio di mappa n.18 con la particella 511;

Terreno libero individuato catastalmente al foglio di mappa n.18 con la particella 614;

Terreno libero individuato catastalmente al foglio di mappa n.18 con la particella 618;

Terreno libero individuato catastalmente al foglio di mappa n.7 con la particella 267.

Come dettagliatamente riportato in *Allegato 2 (visure catastali ed ispezioni ipotecarie del ventennio)*, è stato verificato, nel ventennio, analizzando ogni singolo passaggio intermedio a partire dal 23.03.1981, che, per tutti gli immobili di cui sopra, la proprietà è unica ed è esattamente la seguente:

Ai sopra citati titolari gli immobili sono pervenuti in data 20.08.2008 per Successione legittima di [redacted] padre degli stessi attuali proprietari, defunto in data 22.07.2007. Limitatamente agli immobili identificati con le particelle 142, 511, 589, 608 del foglio n°18 e con la particella 267 del foglio n°7 a [redacted] (defunto in data 22.07.2007), gli immobili sono pervenuti in data 09.01.1981 per Successione legittima di [redacted] padre di [redacted] onno degli attuali proprietari) defunto in data 10.07.1980. Relativamente agli immobili identificati con le particelle 614, 618 e 807 del foglio n°18, si precisa che essi sono pervenuti a [redacted] (defunto in data 22.07.2007) per donazione di [redacted] (Madre dello stesso) con atto in Notaio ALioto Salvatore da Milazzo stipulato in data 29.07.1983.

#### **6. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato**

Al fine di rispondere in maniera adeguata, e il più possibile chiara, ai

quesiti contenuti nel mandato riportato in precedenza, si procederà per singolo immobile fornendone le relative informazioni e quantificandone il più probabile valore di mercato, per poi fornire un unico importo totale indicativo del valore complessivo dell'intero compendio oggetto della presente relazione di CTU.

Dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, basata sui valori unitari messi a disposizione per pubblica consultazione dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, sul sito web <http://www.agenziaterritorio.it>.

In linea generale occorre sottolineare che ci si deve muovere su tre differenti categorie di prezzi: il primo che riguarda i terreni ricadenti in fascia edificabile (*per precisione B0c*), il secondo che riguarda il fabbricato adibito a magazzino ma che ricade in zona territoriale omogenea analoga a quella di cui al precedente punto ed infine il terzo che riguarda i terreni agricoli, con due differenti sfumature legate alla accessibilità.

#### **6.1 terreni ricadenti in fascia edificabile di tipo B0c**

I terreni, identificati catastalmente con porzione delle particelle

catastali n°511 e 618, e con la corte del fabbricato di cui alla particella 807, rispettivamente per circa 160 mq., 100 mq. e 202 mq. ricadono in zona territoriale omogenea di tipo B0c e, pertanto, per un totale di 462 mq circa devono essere valutati al prezzo unitario di 250 €/mq che porta ad un valore pari a € 115.000,00; la rimanente superficie che non ricade in tale zona omogenea verrà trattata al successivo paragrafo 6.3, in quanto agricola di tipo E.

#### ***6.2 fabbricato adibito a magazzino ricadente in zona territoriale omogenea di tipo B0c***

Il fabbricato in oggetto, identificato in catasto al foglio n°18 con la particella 807, meglio descritto al paragrafo 3.3, presenta una superficie di circa 202 mq (20,24 m x 10,00 m) e volumetria pari a 818 mc. Per tale fabbricato, non essendo stati forniti gli estremi autorizzativi dai proprietari eseguiti, in quanto, in sede di sopralluogo, hanno affermato di esserne sforniti ma di ricordarne l'esistenza da quando hanno memoria, la scrivente ha effettuato verifica di esistenza agli atti dell'archivio pratiche edilizie del comune di Milazzo, ottenendo un attestato di inesistenza documenti da parte del 2° Ufficio di Staff (Allegato 3). Visto l'assenza di atti autorizzativi e considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stesso può essere ragionevolmente classificato come di "antica costruzione", in quanto sicuramente precedente alla classificazione sismica del comune. Procedendo alla valutazione dell'esistente, la consistenza deve essere moltiplicata per il valore unitario di tale zona, pari, in media, a 500 €/mq per un importo complessivo pari a € 101.000,00.

### **6.3 terreni agricoli ricadenti in zona territoriale omogenea di tipo E**

Per tali terreni è doveroso effettuare un distinguo, a causa del differente valore che assumono con riferimento alla distanza dalle vie pubbliche e/o da eventuali viottoli; per precisione si sottolinea che, a differenza di tutte le altre particelle, la 608, la 267 e la 589 risultano distanti da strade e o stradelle e, al contrario, risultano accessibili solo tramite servitù di passaggio attraverso proprietà altrui; ciò fa variare sensibilmente il relativo valore, che si riduce a circa 5 €/mq rispetto ai 15 €/mq di tutte le rimanenti proprietà, sempre ricadenti in zona territoriale omogenea di tipo "E". In fin dei conti si ha, per tali particelle, su una superficie di  $2120 + 990 + 300 = 3410$  mq, un valore di circa € 17.050,00. Le particelle 142, 614, 511 e 618 (*queste ultime 2 solo per la porzione agricola non trattata al precedente paragrafo 6.1*), essendo accorpate fra loro e poste in prossimità della viabilità pubblica, assumono un valore di mercato nettamente superiore, pari a 15 €/mq, che, su una superficie totale di circa 6883 mq portano ad un valore finale pari a € 103.245,00.

Si ottiene così un valore complessivo del compendio pari a:

- $462 \times 250 = € 115.000,00$
- $202 \times 500 = € 101.000,00$
- $3410 \times 5 = € 17.050,00$
- $6883 \times 15 = € \underline{103.245,00}$

**TOTALE € 336.295,00**

## CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione si ribadiscono le conclusioni alle quali si è giunti.

1. La proprietà degli immobili in oggetto, come risulta da regolari visure ipotecarie eseguite a partire del 23.03.1981 (Allegato 2), è:

- 
2. Il prezzo base di vendita dell'intero compendio è pari a:

**€ 336.295,00**

---

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- Allegato 1 (*Certificato di destinazione urbanistica*)
- Allegato 2 (*Visure catastali ed ispezioni ipotecarie*);
- Allegato 3 (*Attestato rilasciato dal 2° Ufficio di Staff del Comune di Milazzo e relativo alla inesistenza di atti autorizzativi ordinari e/o in sanatoria relativamente al fabbricato identificato con la particella 807 del foglio 18*);
- Allegato 4 Documentazione fotografica composta da n°28 fotografie;
- Allegato 5 Copia della Concessione Preferenziale all'uso di un pozzo per captazione ed uso irriguo di acque sotterranee, prot. 30287 del 22.02.1977 Genio Civile di Messina, ai sensi

dell'art. 103 del Testo Unico R.D. 11.12.1933 n.1775;

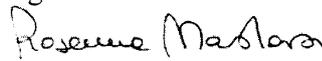
- Verbali di sopralluogo.

La sottoscritta, scusandosi per il ritardo rispetto ai fissati termini di consegna dell'elaborato peritale, ritiene così svolto l'incarico affidatole, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare e ringrazia per la fiducia accordatale.

Pace del Mela, li 29.03.2013

Il CTU

Ing. Rosanna NASTASI

---