

TRIBUNALE ORDINARIO di Barcellona Pozzo di Gotto

Prov. Di Messina Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

BPER CREDIT MANAGEMENT

Contro

Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari n.12/2019

Giudice dott. Giuseppe LO PRESTI

IL C.T.U. geom. Antonino SAITTA

**Studio Tecnico geom. Antonino SAITTA – Via Bagni n.31 – c.a.p.98059
Rodì Milici Provincia di Messina – codice fiscale STNNN66A31H479E –
Partita IVA 01838910832 – telefono e fax. 090/9741166 – cellulare
334/7159470 e.mail: geom.saittaantonino@pec.it**

Geom. Antonino SAITTA – albo dei C.T.U. del Tribunale di Barcellona P.G. al n. 03

TRIBUNALE ORDINARIO di Barcellona Pozzo di Gotto

Prov. Di Messina Esecuzioni Immobiliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale n.12/2019

Prossima Udienza il 23/01/2020

Promossa da:

BPER CREDIT MANAGEMENT

Contro:

1) PREMESSO

Che, in data 16/04/2019 mi veniva notificato tramite pec. l'incarico di cui al ruolo generale.

Successivamente in data 17/04/2019, mi sono recato presso la cancelleria dove, prestavo regolare giuramento di rito assumendo l'incarico di cui appresso.

Pagina 1 di 10



2) MANDATO

- a) **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 ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono 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 esecutati; 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.);
- b) **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.);

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is light blue and contains text, including 'TRIBUNALE CIVILE' and 'CANTÙ'. The signature is written in a cursive style.

- c) **Accerti** se gli immobili sono 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.);
- d) **Predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- e) **Indichi:** (a) i diritti reali 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.);
- f) **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.);



- g) **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.);
- h) **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.);

dispone che l'esperto:

- a) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi comprenda 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;
- b) **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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is light blue and contains the text 'TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

- c) **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 allegato 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;
- d) **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 quadrato 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 i 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.

The image shows a handwritten signature in black ink on the left and a circular official stamp in the center. The stamp is light blue and contains the text 'TRIBUNALE CIVILE' at the top and 'CANTÙ' at the bottom. The signature is written over the stamp.

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

- Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - La planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la determinazione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n.633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
 - L'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria;
- ordina che l'esperto:**

A handwritten signature in black ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA" around the perimeter and "ESPRESSO" in the center.

- a) Inviare copia della relazione (da redigersi preferibilmente mediante il *software* "Tribù Office 6", scaricabile attraverso l'apposito *link* inserito sul sito internet del Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, nell'area periti) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (anche se non costituito: in questo caso la relazione dovrà essere inviata presso la residenza o il domicilio eventualmente eletto in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione; in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza o il domicilio, presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione), nonché al custode eventualmente già nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita** ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., a mezzo posta elettronica certificata, ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta con avviso di ricevimento (art. 173/bis, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.), assegnando alle parti un **termine superiore a quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;
- b) **Depositi** telematicamente nello stesso termine – e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza – la relazione di stima in *due file* (di cui uno privo delle indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi), con il rapporto di trasmissione via e-mail o telefax ovvero unitamente alle ricevute di ritorno delle raccomandate, nonché con le eventuali osservazioni delle parti.

3) OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI ESEGUITI

- In data 23/04/2019 con raccomandata A.R. n.15341741996 – 4 alla parte eseguita e al procuratore dell'esecutore precedente tramite pec. Li convocavo per il 10/05/2019 sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali.



- In data 02/05/2019 mi sono recato c/o l'Agenda Delle Entrate di Messina dove ho richiesto ed ottenuto visure catastali – planimetria – mappe.
- In data 10/05/2019 alle ore 15:00, davo inizio alle operazioni peritali di mia competenza alla presenza dell'esecutato Calvo Salvatore Tindaro, per conto della banca si ha la presenza dell'avv. Giuseppe Santilano e del collega di studio Gian Maria Santilano. Alla presenza degli intervenuti e con la scorta degli elaborati in mio possesso ho dato inizio alle operazioni peritali di mia competenza, scattando alcune foto, prendendo appunti su separati fogli, ho fatto un attento rilievo, alle ore 16:45 ho chiuso le operazioni peritali.
- In data 17/05/2019 mi sono recato c/o L'agenzia Delle Entrate di Messina ufficio ipotecario dove ho richiesto ed ottenuto la visura ipotecaria dell'immobile oggetto di stima.

4) RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

"Si risponde al punto – "a":

i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, alla data della trascrizione gli immobili pignorati erano tutti di proprietà dell'esecutato;

"Si risponde al punto – "b":

IL bene è un appartamento al terzo piano, ricade nel Comune di Barcellona P.G., Via Statale Sant'Antonino n.c. 65, catastalmente ricade nel foglio di mappa n. 12 – particella 504 – sub. 5 – categoria A/4 – classe 9 – consistenza 7,5 vani;

"Si risponde al punto – "c":

L'immobile è occupato, giusto contratto di Locazione del 13/03/2007, tra _____, nato in _____, 10/04/1952 e residente a Barcellona Pozzo Di Gotto Via Statale Sant'Antonino n.c. 65, il canone di locazione è stabilito in € **2.760,00**, è stato registrato c/o AGENZIA delle _____ il 05/04/2007 – Serie 3° - n. 339, la scadenza indicata era il 29/03/2011, si può affermare con assoluta certezza che l'immobile attualmente è occupato da _____




“Si risponde al punto – “d”:

1. TRASCRIZIONE del 18/11/2004 – Registro Particolare 27133 – Registro Generale 40583 pubblico ufficiale Siracusa Enrico Repertorio 1329/885 del 17/11/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 18/11/2004 – Registro Particolare 9799 Registro Generale 40584 Pubblico ufficiale Siracusa Enrico Repertorio 1330/886 del 17/11/2004 IPOTECA VOLOTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
3. TRASCRIZIONE del 07/03/2019 – Registro Particolare 4298 Registro Generale 5780 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. Barcellona Pozzo Di Gotto Repertorio 55/2019 del 04/02/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

“Si risponde al punto – “e”:

Non esistono diritti reali verso terzi, ad eccezione del presente pignoramento, non ci sono spese condominiale, perché non c'è un condominio in essere, le spese condominiali ordinarie che insistono sono: la luce scale – la pulizia delle scala.

“Si risponde al punto – “f”:

I beni pignorati non sono gravati da censo o da altro.

“Si risponde al punto – “g”:

L'immobile è in regola, la costruzione del fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto, risulta iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

“Si risponde al punto – “h”:

Non ci sono opere abusive.

Dispone che l'esperto:

- a) Non è necessario apportare variazione catastali;
- b) I beni pignorati si devono vendere in un unico lotto;
- c) I beni si devono vendere in un'unica quota, di **€ 101.143,66**

d) Relazione di stima analitica:

Metodo del costo di costruzione per metro cubo vuoto per pieno ed impiego di materiale, “come se l'immobile si dovesse costruire oggi”

Mc. 461,90 x € 210,00 = € 96.999,00

Valutazione per consistenza con riferimento al prezzo attuale di mercato, “si riferisce al prezzo corrente che attualmente versa in quella determinata zona”



Mq. $(149,00 + 16,50 \times 1/5) \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 83.765,00$

Valutazione per reddito, poiché l'immobile attualmente da un reddito annuo di € 2.760,00, come si evince dal contratto di locazione, considerato che il tasso di "riferimento è del 0,06% circa – il tasso legale è del 0,75% - si applica un tasso medio ricavabile del 2,25%" – il reddito che produce annualmente si moltiplica per l'attuale tasso medio ricavabile:

$\text{€ } 2.760,00 : 2,25\% = \text{€ } 1.226,67$

$\text{€ } 1.226,67 \times 100 = \text{€ } 122.667,00$

Si ha una valutazione media dei tre metodi di stima e si ottiene il prezzo a base d' ASTA:

$(\text{€ } 96.999,00 + \text{€ } 83.765,00 + \text{€ } 122.667,00) : 3 = \text{Euro } 101.143,66$

Si Allega:

- Documentazione fotografica interna ed esterna n.20 foto del 10/05/2019;
- Stralcio Catastale o allegato "A";
- Planimetria catastale o allegato "B";
- Visura catastale;
- Copia contratto di locazione;
- Copia verbale di sopralluogo;
- Attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/CE;
- Copia ispezione ipotecari del 17/05/2019;
- Scheda riepilogativa del bene oggetto di vendita;
- Specifica competenze tecniche con allegate spese documentate.

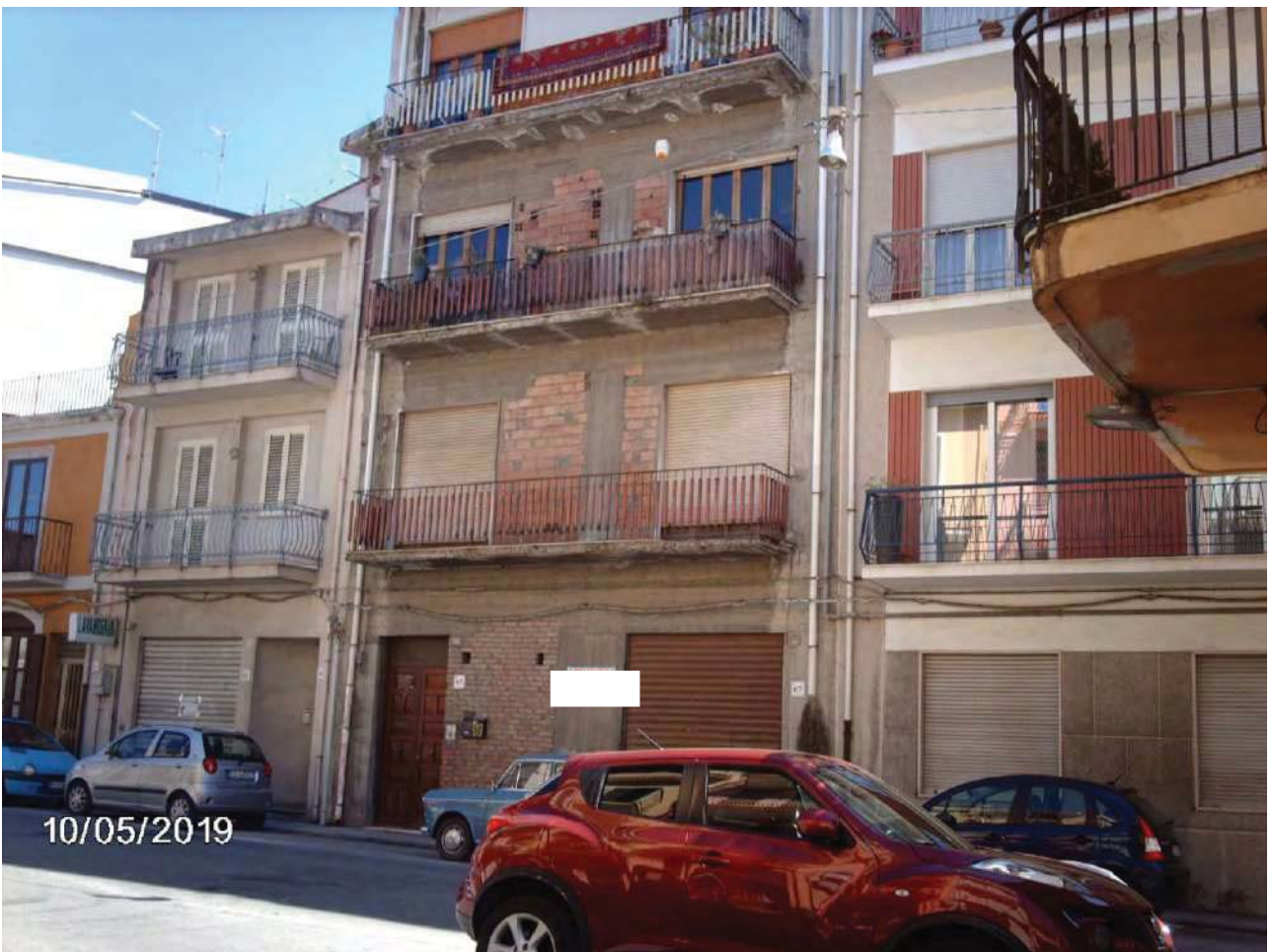
Rodì Milici li 30-05-2019.

IL Tecnico: C.T.U. geom. Antonino SAITTA





01



02





03

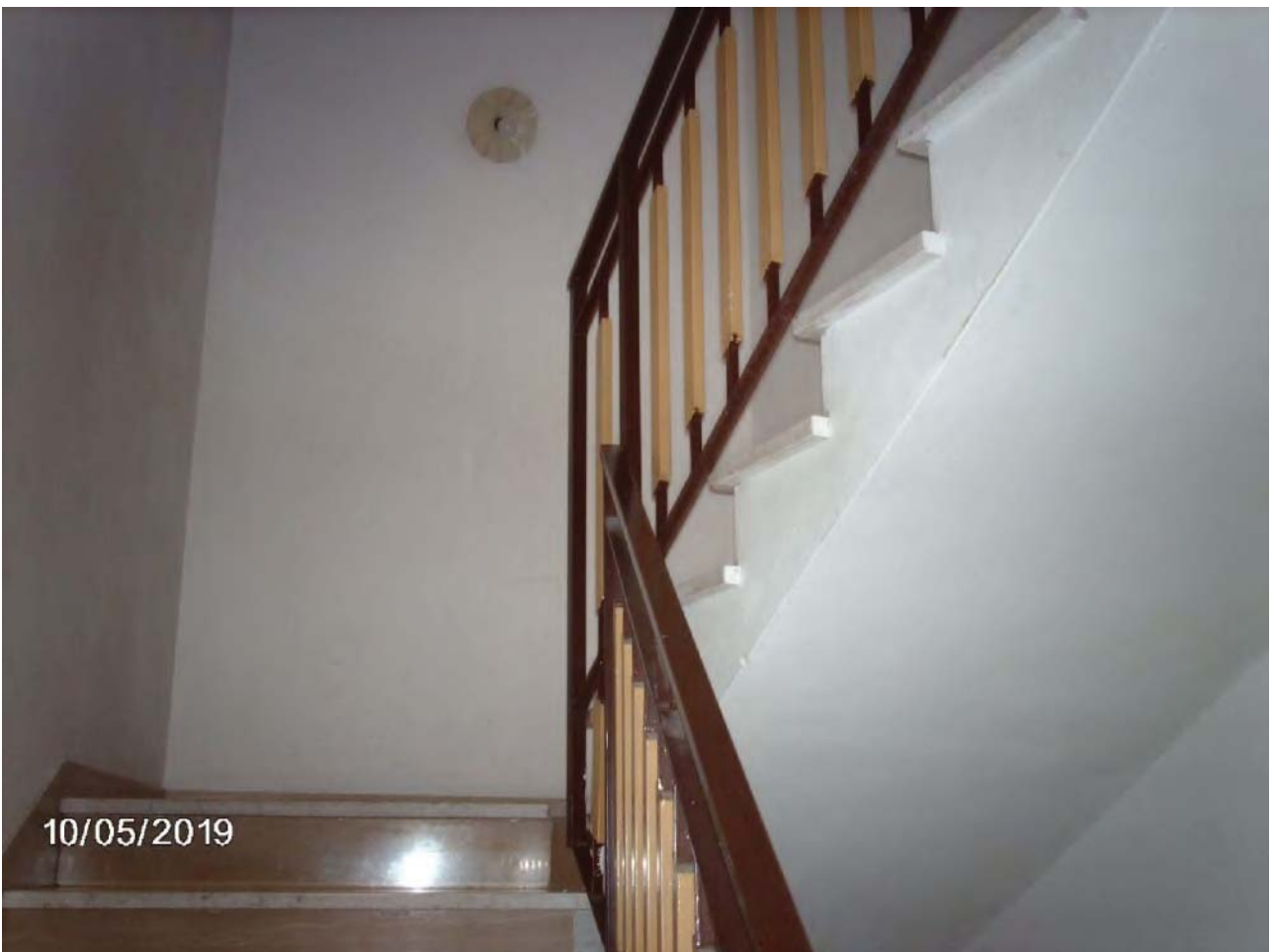


04



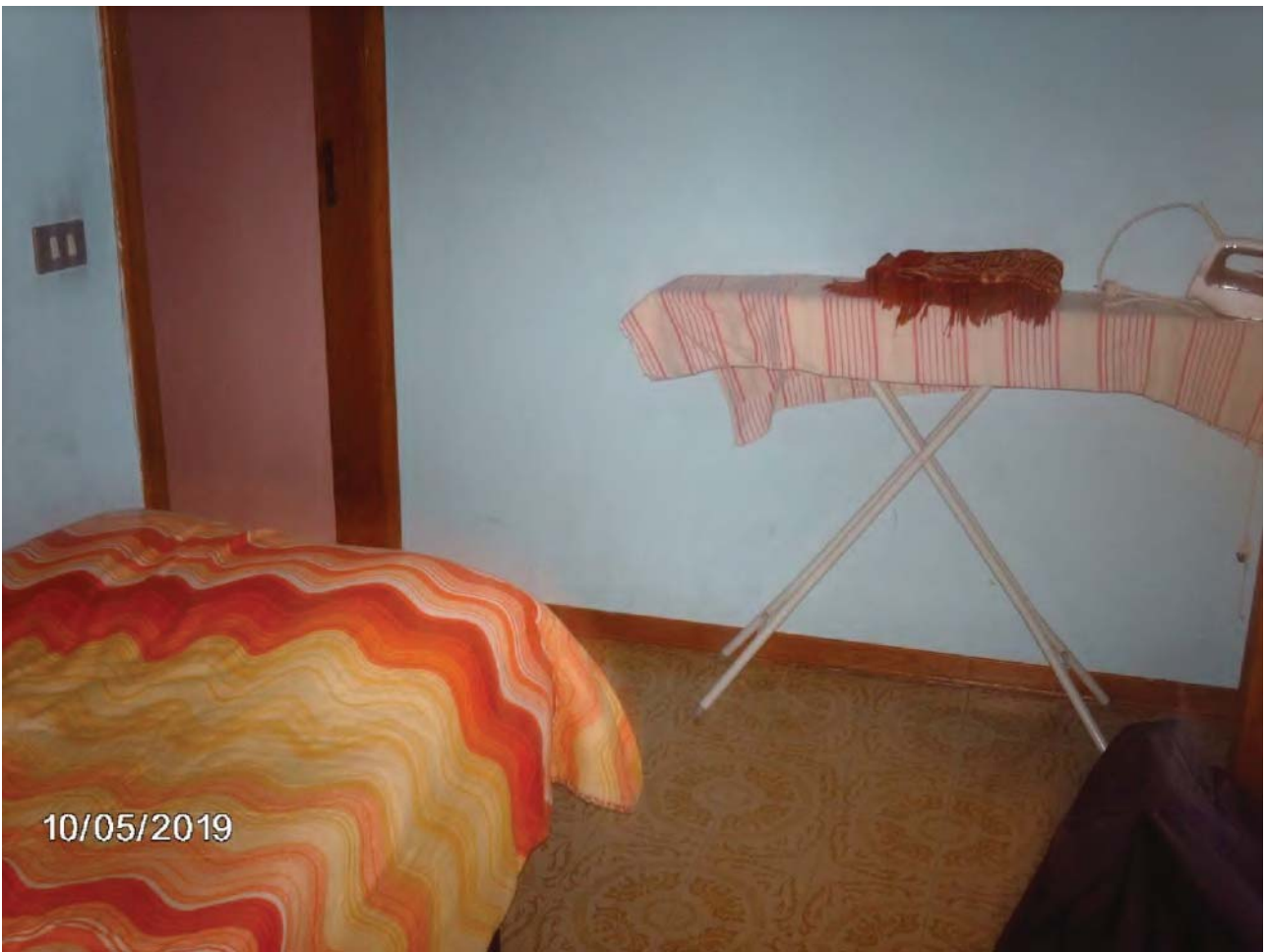


05



06



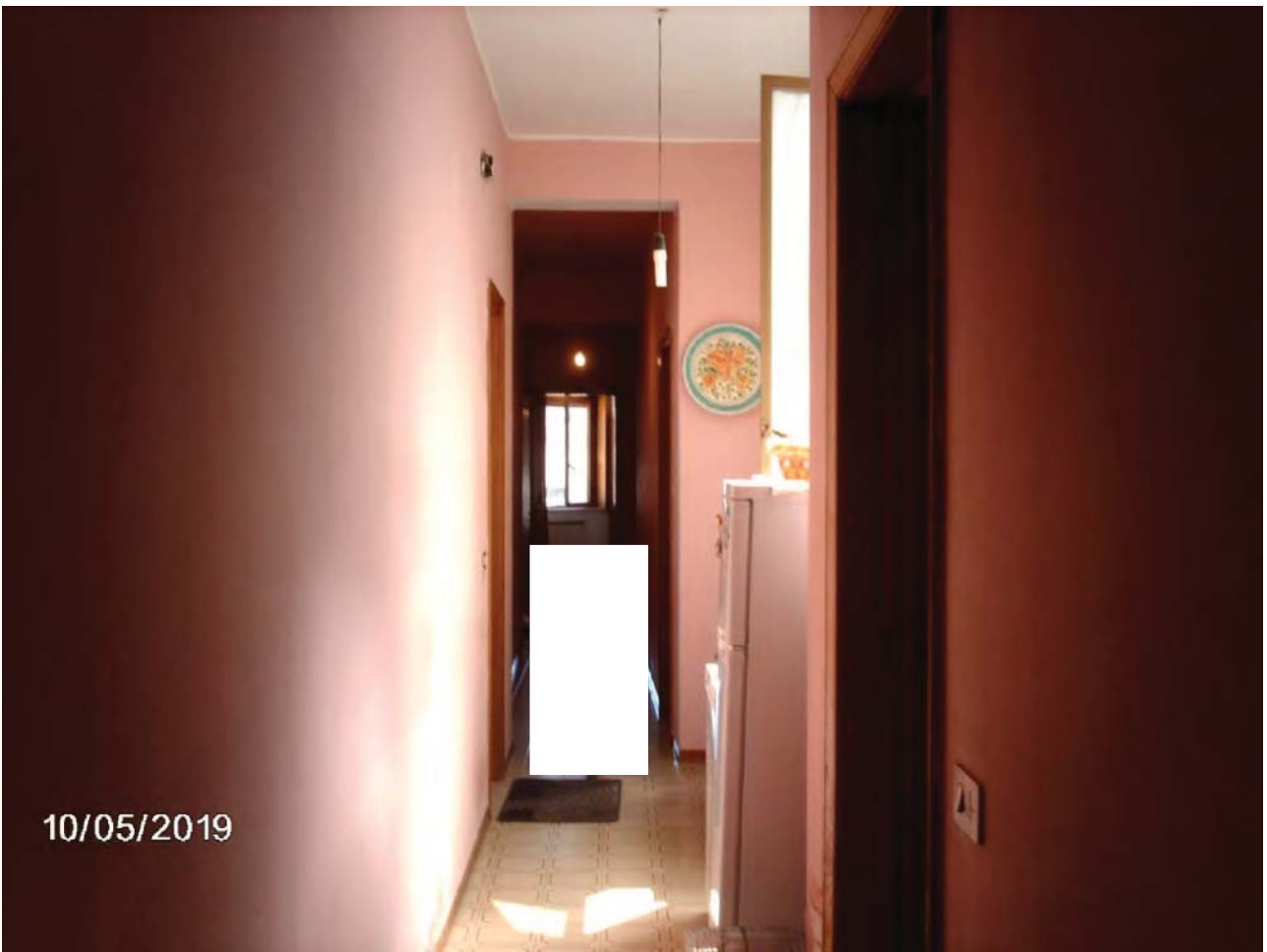


07

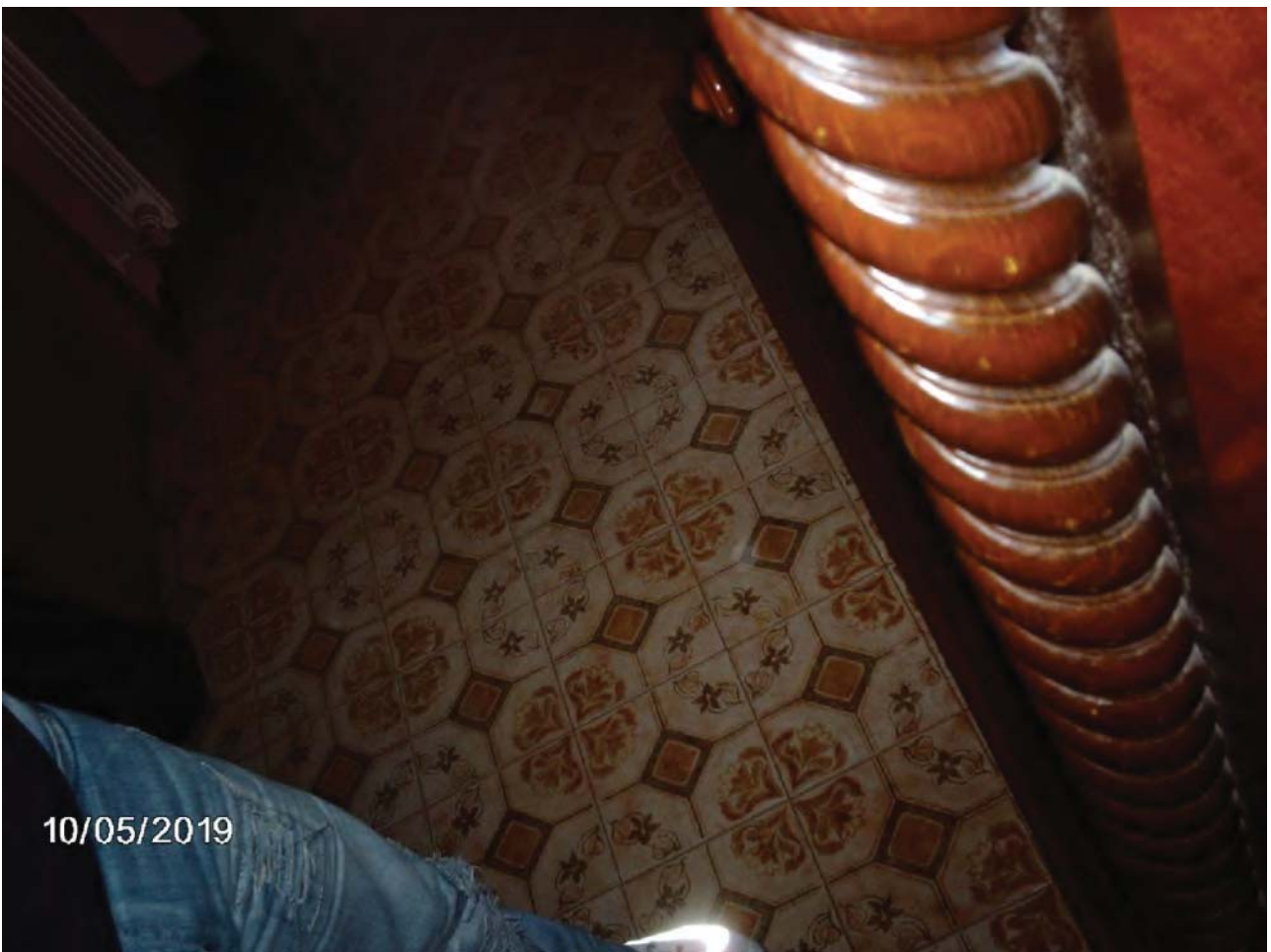


08





09

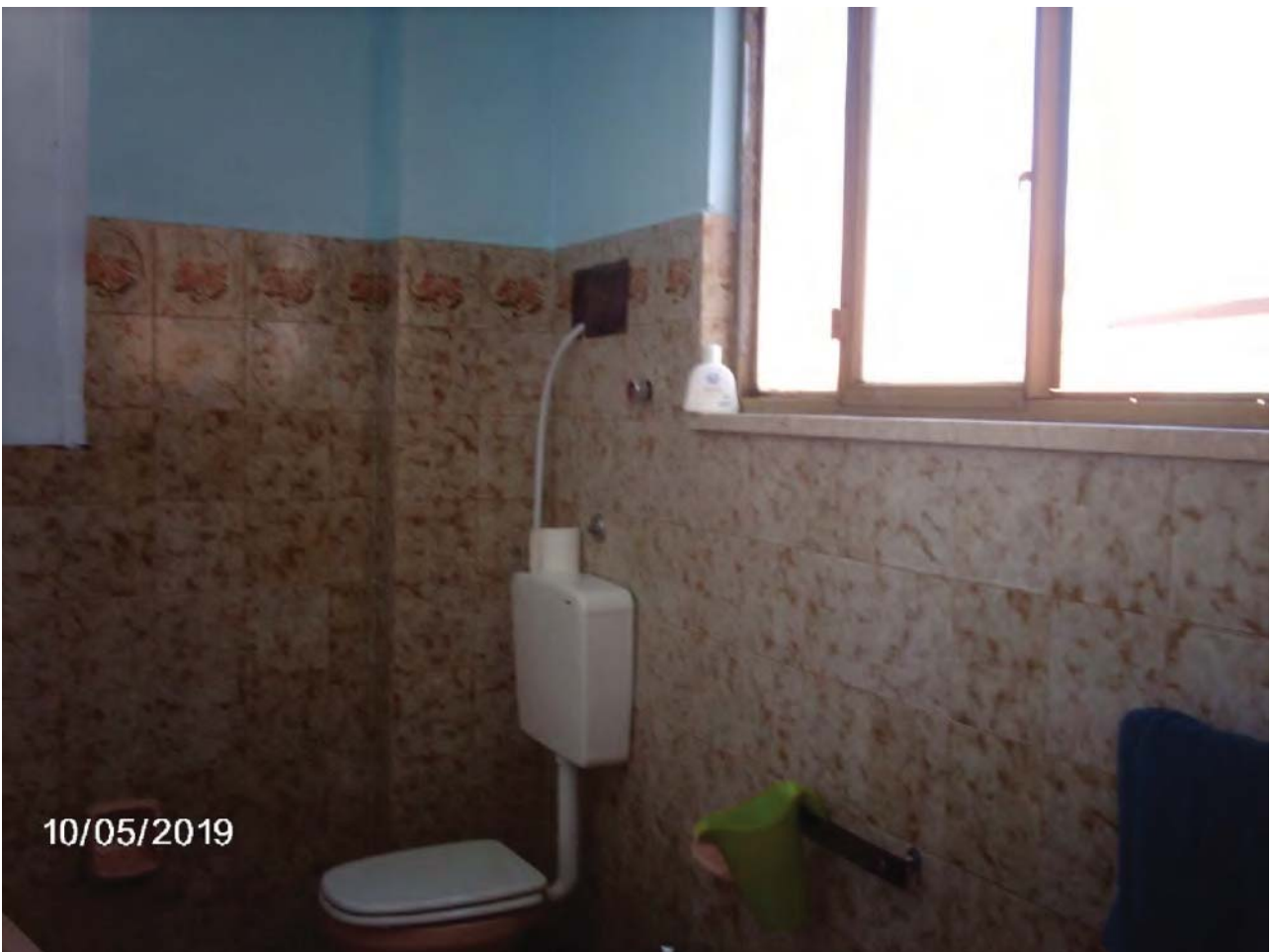


10



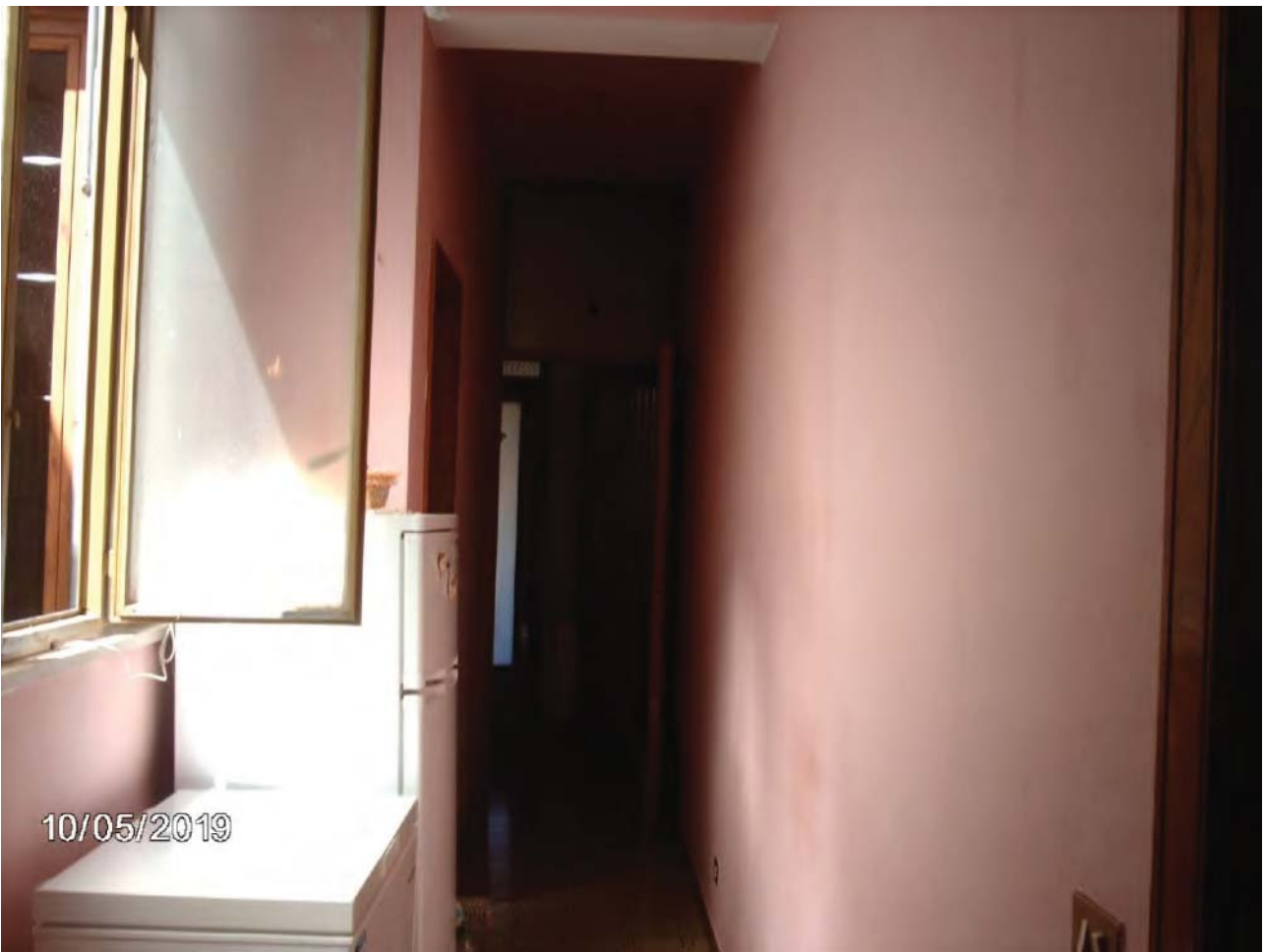


11

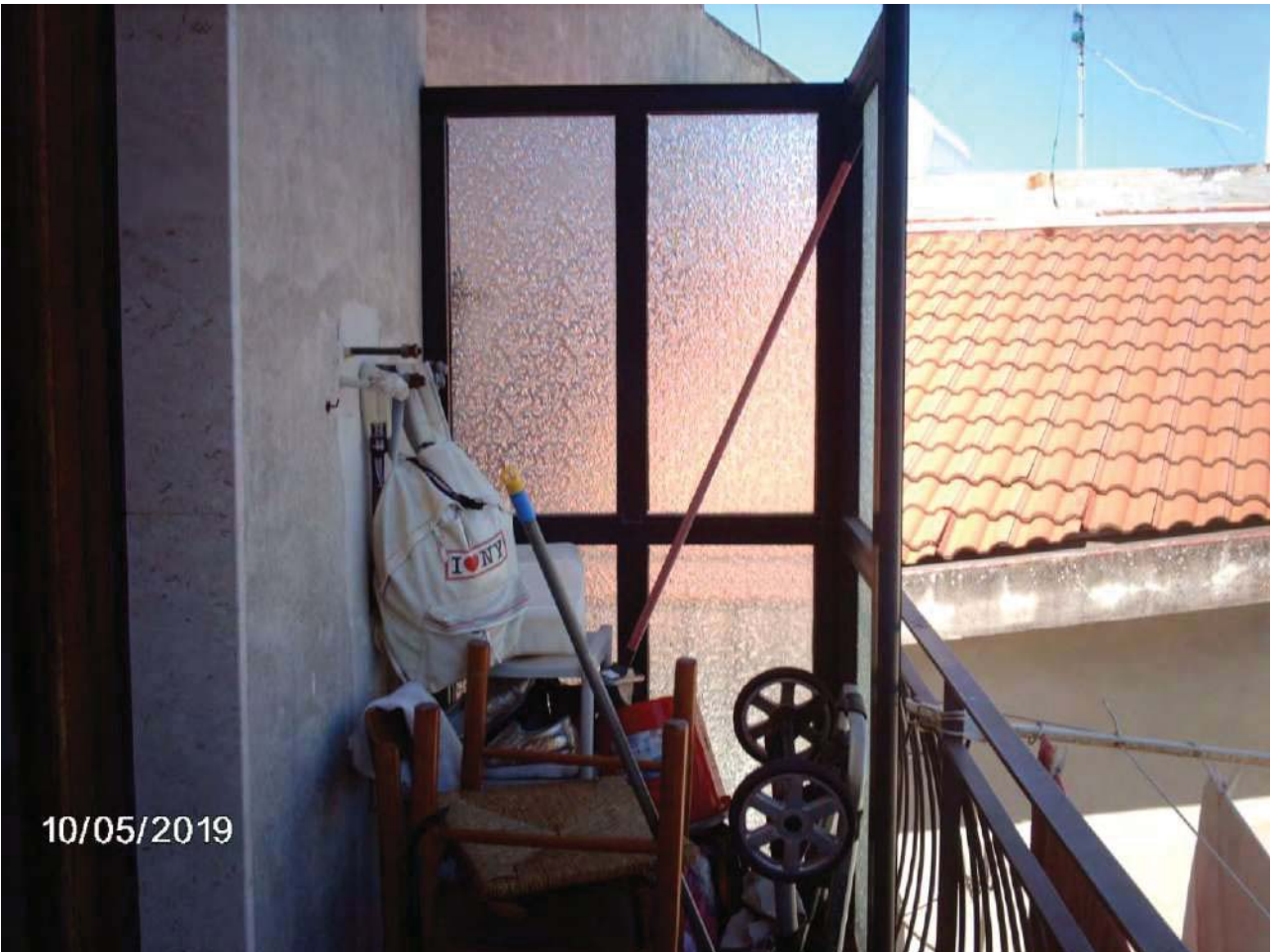


12





13



14





15

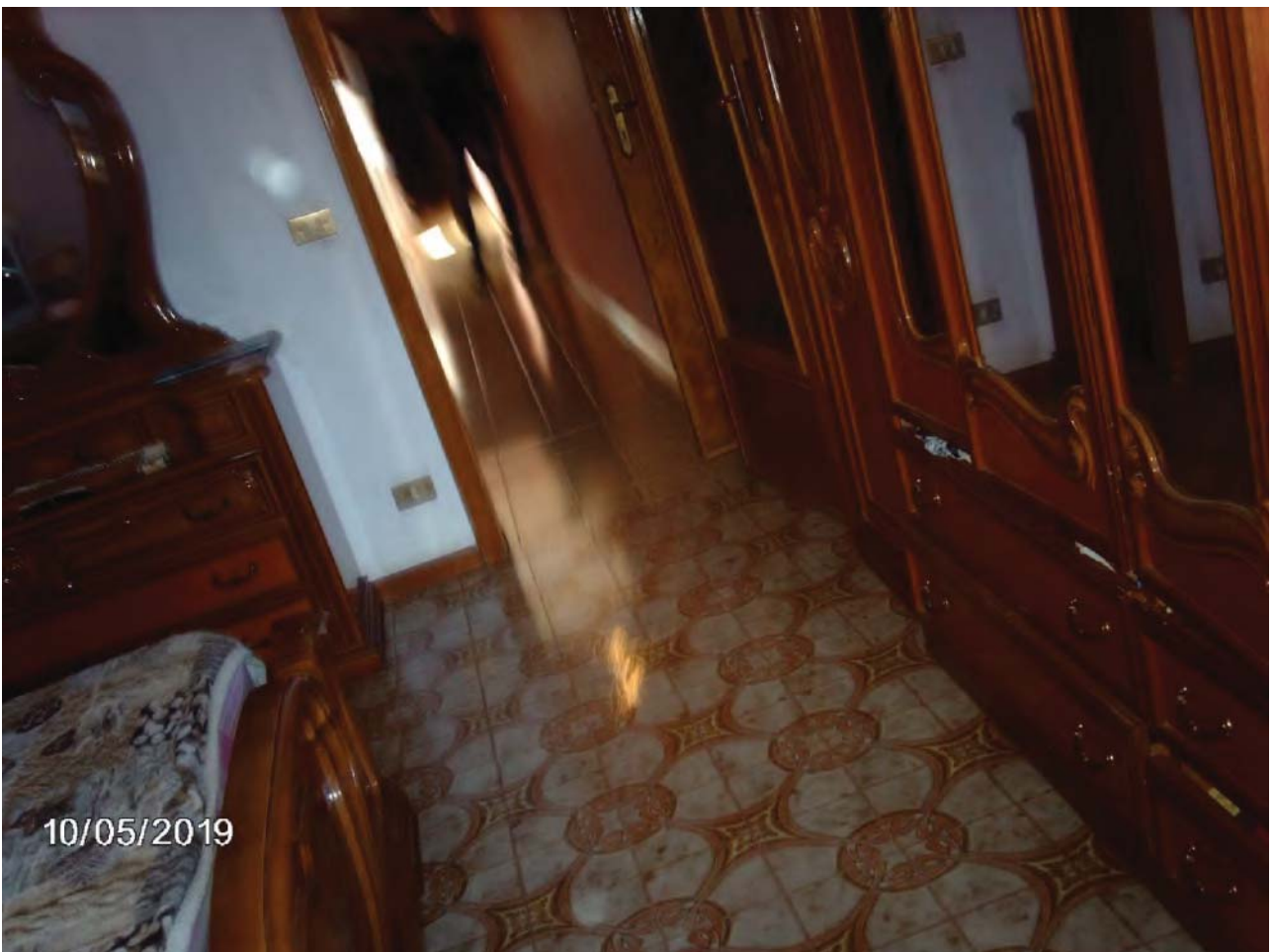


16





17



18





19



20



Allegato "A"

COMUNE DI BARCELLONA P.G. (ME)



STRALCIO CATASTALE
FOGLIO 12 - PARTICELLA 504 - SUB. 5

Scala 1 : 2.000



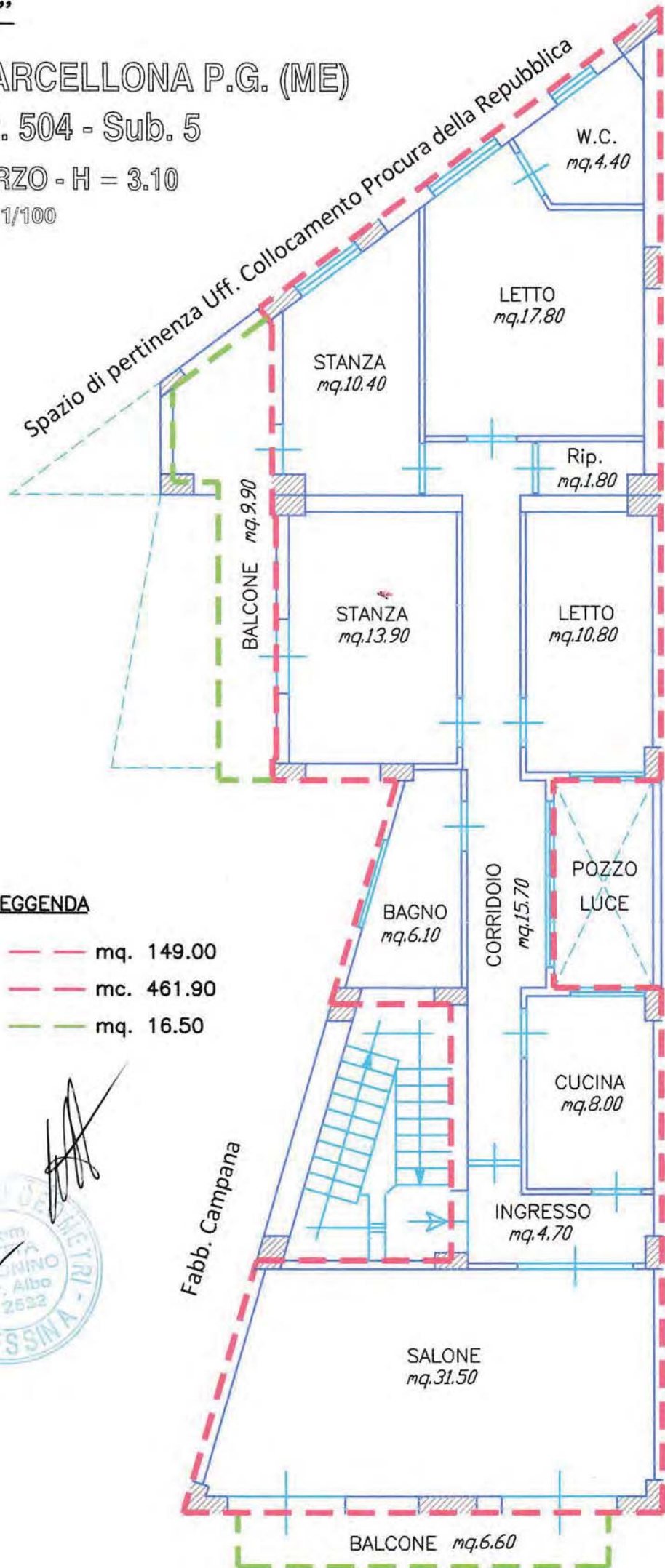
Allegato "B"

COMUNE DI BARCELLONA P.G. (ME)

Foglio 12 - Part. 504 - Sub. 5

PIANTA PIANO TERZO - H = 3.10

SCALA 1/100



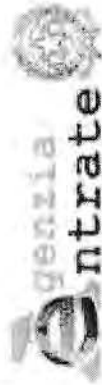
LEGGENDA

- Appartamento ——— mq. 149.00
- mc. 461.90
- Balcone ——— mq. 16.50

[Handwritten signature]

[Circular stamp: SAITTA ANTONINO, MESSINA, n. 2532]





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2019

Data: 02/05/2019 - Ora: 08.21.45 Fine
Visura n.: ME0053203 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARCELLONA POZZO GOTTO (Codice: A638)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MESSINA Foglio: 12 Particella: 504 Sub.: 5 Dati relativi all'immobile selezionato	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	504	5			A/4	9	7,5 vani	Totale: 148 m ² Totale escluse aree scoperte**: 143 m ²	Euro 271,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Notifica												
VIA STATALE SANT' ANTONINO n. 73 piano: 3;												
Partita												
Mod.58												
796												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1			(1) Proprieta` per 1/1	
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESIAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/11/2001 protocollo n. ME0292964 Valura in atti dal 21/10/2008 Repertorio n.: 1329 Sede: MESSINA Registrazione: Sede: TRASCRIZ. N. 27133/2004 DA VERIFICARE (n. 53119.1/2008)				
			CODICE FISCALE	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A638 - Sezione - Foglio 12 - Particella 504

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 16557

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **SAITTA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).