

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

Relativa alla Procedura Esecutiva n. **32/2019**

*promossa da*



*contro*



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe LO PRESTI

## **RELAZIONE DI STIMA**



Barcellona P.G., 26.12.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

***Ing. Antonino Munafò***



**Ing. Antonino Munafò** - via Musco 12 - via Garibaldi 806 - 98051 Barcellona P.G. (ME)  
cell. 349.4457469 - tel. 090.9762513 - e-mail: nino.munafò@virgilio.it  
P. Iva 03369640838 - C.F.: MNFN78R23A638N - PEC: antonino.munafò@ingpec.eu

## INDICE

<u>cap. 1</u>	INCARICO PERITALE .....	pag.	3
<u>cap. 2</u>	ATTI DELLA PROCEDURA E VERIFICA ex art. 567 c.p.c. ...	pag.	6
<u>cap. 3</u>	ACCERTAMENTI E ATTIVITA' ESEGUITE .....	pag.	7
<u>cap. 4</u>	RISPOSTE AL MANDATO D'INCARICO		
	<i>4a) Descrizione ed identificazione del bene</i> .....	pag.	9
	<i>4b) Stato di possesso ed altre informazioni</i> .....	pag.	11
	<i>4c) Conformità urbanistica</i> .....	pag.	15
	<i>4d) Stima e prezzo a base d'asta</i> .....	pag.	16
	<i>4e) APE</i> .....	pag.	18

Udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il	28.01.2021
Deposito entro il	29.12.2020 (30 giorni prima dell'udienza)
Deposito telematico effettuato il	<b>26.12.2020</b> ( <i>rispettando il termine</i> )

## **cap. 1 - INCARICO PERITALE**

Con provvedimento del 12.06.2020 l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Lo Presti nominava CTU lo scrivente ing. Antonino Munafò, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3503 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, quale esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. 32/2019 promossa

Il mandato d'incarico era esplicitato nel provvedimento del 11.11.2019, col quale veniva nominato il precedente CTU poi sostituito dallo scrivente, contenente i quesiti assegnati al CTU esperto stimatore, e più precisamente:

***" assegna all'esperto il seguente 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 e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli 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.);
- c) **accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto

- di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);
- 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 a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);
- 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:
- i) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- j) **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;
- k) **dica**, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale),

indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

- l) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. 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 detenzione 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.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in data 18.06.2020.

**cap. 2 - ATTI DELLA PROCEDURA E VERIFICA ex art. 567 c.p.c.**

In virtù dell'incarico ricevuto, ed effettuato il giuramento di rito, il sottoscritto CTU ha provveduto in via preliminare all'esame degli atti presenti nel fascicolo telematico.

Il sottoscritto ha accertato che la procedura esecutiva è stata promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Col citato Atto di Pignoramento, in virtù di un credito descritto nell'Atto di Precetto pari a € 32.905,84 oltre interessi sino al soddisfo, veniva richiesto di sottoporre a pignoramento immobiliare il seguente bene: **intera piena proprietà di unità immobiliare ricadente nel complesso immobiliare denominato "Villaggio Lentia" sito nel Comune di Lipari, isola di Vulcano, località Lentia, ubicato a piano terra, costituito da tre vani più servizi e due patii contraddista con l'interno G3, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lipari alla sezione urbana 002, fg. 4, part. 651 sub. 1** di proprietà del debitore

[REDACTED]

Esaminato il fascicolo telematico della procedura esecutiva è stata rinvenuta e verificata tutta la documentazione richiesta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., E' infatti presente, oltre l'Atto di Precetto e l'Istanza di Vendita del 09.04.2019 dell'avv. Maurizio Parisi; sia la Nota di Trascrizione del 21.06.2019 dell'Atto di Pignoramento al reg. gen. n. 16480 e reg. part. n. 12255 e sia la Certificazione notarile del 15.07.2019 del notaio Andrea Scaglia in Raffadali, sostitutiva del certificato ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

**E' quindi stato possibile procedere con la stima dei beni eseguiti.**

Nel fascicolo telematico dell'esecuzione è stato altresì rinvenuto:

✓

[REDACTED]

### **cap. 3 - ACCERTAMENTI E ATTIVITA' ESEGUITE**

Il sottoscritto CTU, dopo l'attento studio degli atti di causa, ha tentato di iniziare le operazioni peritali inviando, presso l'indirizzo di residenza, l'avviso al debitore per l'accesso all'immobile pignorato con raccomandata n. 05069325317-7, la quale però è ritornata indietro al mittente per compiuta giacenza.

Preso atto dell'impossibilità a comunicare l'inizio delle operazioni peritali al debitore, atteso che lo stesso è residente presso l'immobile pignorato (*vedasi all. F*), il sottoscritto in data 08.10.2020 ha presentato istanza all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il quale con ordinanza del 12.10.2020 ha nominato l'avv. Alessandro Calderone quale Custode Giudiziario dell'immobile pignorato.

Unitamente al Custode Giudiziario è stato effettuato un sopralluogo in data 29.10.2020 durante il quale, constatata l'assenza del debitore e sostituita la serratura della porta di accesso (*vedasi all. A*), è stato effettuato l'accesso all'immobile, effettuando un rilievo metrico e un rilievo fotografico dell'immobile pignorato, compiendo le ispezioni del caso e verificando lo stato dei luoghi con la piantina catastale.

Sia prima che dopo le operazioni peritali il sottoscritto ha effettuato alcuni accertamenti ritenuti utili e necessari per l'espletamento della Consulenza di Stima per la quale è stato incaricato.

Il sottoscritto ha estrapolato on line dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - l'estratto di mappa e tutte le visure catastali necessarie (*vedasi all. C1, C2 e C3*).

Ulteriori indagini sono state eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari, dove lo scrivente ha esaminato e consultato quanto rinvenuto nel fascicolo relativo all'intero residence, ed ha estrapolato copia delle concessioni edilizie, degli elaborati grafici delle piantine approvate, e dell'abitabilità (*vedasi all. L1, L2 e L3*).

Il sottoscritto ha estrapolato dall'Agenzia del Territorio di Messina - servizio di pubblicità immobiliare - una recente visura ipotecaria (*vedasi all. G1 e G2*) per verificare l'esistenza o no di successive ipoteche e pignoramenti posteriori alla certificazione notarile allegata in atti nel fascicolo dell'esecuzione. E' stato necessario estrapolare due distinte visure ipotecarie, una riportante la sezione urbana 2 del comune di Lipari ed una senza la sezione urbana. In merito alle visure ipotecarie, il sottoscritto ha svolto ulteriori indagini presso [REDACTED]

[REDACTED] poiché sull'immobile pignorato sull'isola di Vulcano

grava erroneamente un'ipoteca frutto di un errore durante la trascrizione di un atto notarile, come meglio verrà specificato al par. 4.b a pag. 13 della presente Relazione.

Il sottoscritto ha inoltre redatto la certificazione APE per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (*vedasi all. N*).

Lo scrivente inoltre si è relazionato con l'amministratore pro tempore del residence Lentia, all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto dell'odierna procedura esecutiva, [REDACTED] il quale ha fornito nota avente ad oggetto la posizione contributiva condominiale ed allegando le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale (*vedasi all. I*).

Lo scrivente inoltre si è relazionato con il notaio [REDACTED] colui il quale ha ricevuto l'atto di compravendita del 29.11.2004 con cui l'odierno debitore ha acquistato l'immobile oggi esecutato, ed è stata richiesta la copia dell'allegato A all'atto (*vedasi all. M2*), mancante negli atti della procedura.

Lo scrivente ha inoltre presentato all'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - di Messina la pratica (*vedasi all. H*) per il ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] avvenuta il 14.08.2018 (*vedasi all. E*). In tal modo la piena proprietà del bene in favore del debitore, [REDACTED] sarà riscontrabile anche sulla visura catastale.

Il sottoscritto si è recato inoltre presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di conoscere i valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare. Ulteriori indagini sono state eseguite presso gli studi notarili per la ricerca di atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

\*\*\*\*\*

Dopo aver studiato il fascicolo del procedimento di che trattasi, dopo aver eseguito il sopralluogo sul bene oggetto di pignoramento e aver assunto tutti gli elementi utili e necessari, dopo aver studiato ed analizzato tutti i dati acquisiti, alla luce di quanto ivi dedotto e sulla scorta di tutte le altre indagini effettuate, il sottoscritto può rispondere ai quesiti posti dal G.E. nel mandato d'incarico facendo constatare quanto segue.



## **Cap. 4 - RISPOSTE AL MANDATO D'INCARICO**

### **par. 4a - Descrizione ed identificazione del bene**

L'immobile oggetto di procedura è una piccola villetta ad una elevazione fuori terra realizzata tra il 1980 ed il 1990, ubicata nell'isola di Vulcano, località Lentia, comune di Lipari, identificata catastalmente nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune alla sezione urbana 2, foglio 4, particella 651, sub 1, categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, R.C. € 681,72 (*vedasi all. C1*).

L'immobile de quo si trova nella località Lentia dell'isola di Vulcano, all'interno di un ampio e confortevole residence denominato Lentia, ben curato, costituito da oltre un centinaio di unità immobiliari, ubicato nella costa ovest dell'isola di Vulcano (*vedasi all. B - foto n.ri 1, 2 e 3*) in una zona tranquilla ed isolata, ma comunque poco distante dalla zona centrale del porto.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella zona ovest del complesso residenziale, nella parte a valle, vicina alla piscina ed all'ingresso al residence (*vedasi all. B - foto n.ri 4 e 5*).

Esso è infatti dotato di una grande piscina, campo da tennis ed ampi spazi esterni.

L'immobile esecutato è una villetta al solo piano terra (*vedasi all. B - foto n.ri 6, 7, 8, 9, 10 e 11*), con n. 2 comodi patii coperti ed un'ampia corte di circa 352 mq (*vedasi all. D1*). La villetta esecutata è adiacente ad altro immobile (*il sub 2 della stessa particella*) sul lato sud, mentre sugli altri tre lati, essa si affaccia sulla corte esterna (*vedasi all. D1 e D2*).

Come visibile dal rilievo planimetrico realizzato dallo scrivente, l'ingresso alla villetta avviene dal patio di dimensioni maggiori (*vedasi all. B - foto n. 12*), posto nel vertice nord-ovest della villetta, la quale è dotata di un vano cucina-soggiorno di circa 16,9 mq, di una camera da letto di circa 13,6 mq, di una cameretta di circa 9,3 mq e di un bagno di circa 3,3 mq. L'accesso alle camere ed al bagno avviene da un disimpegno in continuità col soggiorno-cucina (*vedasi all. B - foto n.ri 13, 14, 15, 16 e 17*).

I due patii sono realizzati in tipico stile eoliano, con pilastri a sezione cilindrica ("pulere"), sedili in muratura ("bisolu") e copertura con travi in legno (*vedasi all. B - foto n.ri 8, 10, 12, 19 e 20*), alcune delle quali rovinata e/o crollate.

La superficie complessiva dell'appartamento, comprensiva dei muri perimetrali ed interni, è di circa 55,44 mq, mentre i due patii hanno una superficie complessiva di circa 34,02 mq. La corte scoperta, lato est, con pavimento in battuta di cemento, in cui sono inseriti una doccia esterna ed una cucina in muratura (*vedasi all. B - foto n.ri 21, 22 e 23*), misura complessivamente circa 56,00 mq, nella quale è anche inserita una comoda scala di pochi gradini (*vedasi all. B -*

*foto n.ri 24 e 25*) che conduce alla stradella condominiale di accesso, a confine lato est, posta ad una quota maggiore. La corte esterna lato ovest, di circa 296,00 mq è costituita dal giardino, che si adagia su un leggero pendio (*vedasi all. B - foto n.ri 26 e 27*).

Per quant'altro non specificato si rimanda all'elaborato grafico redatto dal sottoscritto.

Si ribadisce che la costruzione dell'unità immobiliare risale intorno al 1980/1990 e pertanto tutte le rifiniture interne ed esterne, pavimenti, rivestimenti, sono datate e riferibili alla data di costruzione, anche se ancora in sufficienti condizioni. Gli infissi, sostituiti di recente, sono in alluminio bianco, messi in opera in maniera approssimativa e superficiale, lasciando aperte numerose fessure e privi delle opportune rifiniture delle opere murarie interessate (*vedasi all. B - foto n.ri 28 e 29*).

A conclusione della descrizione si precisa che l'unità ha un'altezza di circa 2.80 ml, con tetto piano in non perfette condizioni, infatti sono visibili tacce di umidità (*vedasi all. B - foto n. 30*). Tutti gli ambienti sono ben illuminati ed aerati, sono dotati di pavimentazione, i bagni e la cucina sono rivestiti con mattonelle anche nelle pareti laterali, gli infissi in alluminio sono dotati di sportelli che si aprono verso l'interno. L'immobile è dotato sia di impianto idrico e fognario e sia di impianto elettrico sottotraccia, anche se alcune scatole di derivazione sono prive dei coperchi e dei supporti, lasciando a vista i cavi elettrici, che dovrebbero essere collegati agli interruttori e/o prese bipolari. La produzione di acqua calda sanitaria è prevista attraverso uno scaldabagno posizionato nel bagno.

In merito alla regolarità catastale dell'immobile si dà atto che l'immobile è regolarmente catastato, alla sezione urbana 2, foglio 4, particella 651, sub 1, categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, R.C. € 681,72 (*vedasi all. C1*) ed è anche regolarmente depositata la piantina catastale estrapolata dal sottoscritto dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio (*vedasi all. C3*). In merito alla corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto, ormai obbligatoria dopo il D. L. n. 78/2010, si fa notare che la piantina catastale rispecchia fedelmente lo stato reale dei luoghi.

Per quanto riguarda la mappa censuaria per la corretta identificazione del bene il sottoscritto ha estrapolato on line dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - l'estratto di mappa richiesto (*vedasi all. C2*) nel quale è evidenziata la part. 651.

Si precisa che l'allegato B - *Documentazione fotografica* - è parte integrante e imprescindibile di codesta Relazione, ed a esso si rimanda, unitamente agli allegati D1 e D2, per quanto non specificato nella presente parte descrittiva del bene esecutato.

**par. 4b - Stato di possesso ed altre informazioni**

- ✓ Per quanto riguarda lo stato di possesso del bene, alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 21.06.2019 al reg. gen. n. 16480 ed al reg. part. n. 12255 il bene oggetto della presente esecuzione era di proprietà del debitore [REDACTED] (*vedasi all. C1, G1 e G2*).
- ✓ Si precisa che l'usufruttuario [REDACTED] è deceduto il 14.08.2018 con consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà (*vedasi all. E*), pertanto dal 14.08.2018 il [REDACTED] ne è diventato l'esclusivo proprietario.
- ✓ Per quanto riguarda le vicende dell'immobile nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio alla data di trascrizione del pignoramento e i successivi passaggi di proprietà dell'immobile, si evidenzia che:
  - L'immobile pignorato censito alla sezione urbana 2 del comune di Lipari al Fig. 4 Part. 651 sub 1 è stato costituito il 26.05.1988 dalla società costruttrice dell'intero residence, la Lentia spa (*vedasi all. C1*).
  - Con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Parma del 30.01.1999, trascritto il 05.07.2000 al reg. gen. n. 15288 ed al reg. part. n. 12670, la proprietà del bene è stata trasferita alla società [REDACTED] (*vedasi all. C1 e G1*).
  - Con Scrittura Privata di compravendita a sottoscrizione autenticata del 19.06.2001 al rep. n. 34107 presso il notaio [REDACTED] trascritto il 20.07.2001 al reg. gen. n. 18956 ed al reg. part. n. 15745, e successivo atto di conferma del 21.03.2005 al rep. n. 68526 presso il notaio [REDACTED] trascritto il 25.03.2005 al reg. gen. n. 10735 ed al reg. part. n. 6109, la proprietà del bene è stata acquisita dalla società Eolia srl (*vedasi all. C1 e G1*).
  - Con Atto di compravendita del 29.11.2004 al rep. n. 64841 presso il notaio [REDACTED] trascritto il 21.12.2004 al reg. gen. n. 44569 ed al reg. part. n. 29701, la proprietà del bene è stata acquisita dall'odierno debitore, [REDACTED] (*vedasi all. C1 e G1*).
  - Con Atto di Donazione del 23.11.2010 al rep. n. 18819 presso il notaio [REDACTED] trascritto il 25.11.2010 al reg. gen. n. 37403 ed al reg. part. 24792,

il proprietario [REDACTED]

[REDACTED] (vedasi all. C1 e G1).

- ✓ Per quanto riguarda l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), sull'immobile oggetto di pignoramento gravano:
  - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo con atto del 19.06.2001 al rep. n. 34108 presso il notaio [REDACTED] trascritto il 20.07.2001 al reg. gen. n. 18957 ed al reg. part. n. 1834, per un ammontare ipotecario di £ 6.000.000.000 ed un capitale di £ 3.000.000.000, e successivo frazionamento in quota iscritto il 19.04.2004 al reg. gen. n. 14633 ed al reg. part. n. 1271 per una quota capitale di € 38.000,00 ed una quota ipoteca di € 79.882,18.
  - Ipoteca legale derivante ruolo esattoriale del 20.11.2014 iscritta il 24.11.2014 al reg. gen. n. 28817 ed al reg. part. n. 2628, a favore di Riscossione Sicilia spa e contro il [REDACTED] per un montante ipotecario di € 2.228.878,98 ed un capitale di € 1.114.439,49 (vedasi all. G3).
  - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23.03.2016 presso il Tribunale di Barcellona P.G., iscritta il 09.11.2016 al reg. gen. n. 29011 ed al reg. part. n. 3597 a favore del [REDACTED] [REDACTED] (per la nuda proprietà), per un montante ipotecario di € 12.425,00 ed un capitale di € 8.525,00 (vedasi all. G4).
  - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 01.08.2016 presso il Giudice di Pace di Lipari, iscritta il 19.03.2019 al reg. gen. n. 6867 ed al reg. part. n. 943, a favore [REDACTED] per un montante ipotecario di € 5.025,00 ed un capitale di € 2.825,00 (vedasi all. G5).
- ✓ Dall'ispezione dei Registri Immobiliari (il sottoscritto in data 28.11.2020 ha estrapolato dall'Agenzia del Territorio di Messina - servizio di pubblicità immobiliare - una recente visura ipotecaria dell'immobile de quo) si evince che:
  - Successivamente alla trascrizione del Pignoramento (avvenuta il 21.06.2019) non si riscontrano ulteriori trasferimenti di proprietà né per successivi atti tra vivi né per causa di morte (vedasi all. G1 e G2);
  - Successivamente alla trascrizione del Pignoramento (avvenuta il 21.06.2019) non si riscontrano ulteriori ipoteche e pignoramenti (vedasi all. G1 e G2).

✓ Si precisa che sia nella certificazione notarile allegata agli atti della procedura e sia nella visura ipotecaria senza l'indicazione della sezione urbana richiesta dal sottoscritto (*vedasi all. G2*), è riportato che sull'immobile in questione gravano erroneamente altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli quali:

○ Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con atto del 28.10.1985 al rep. n. 3124 presso il notaio [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 774.685,35 ed un capitale di € 461.334,45 (*vedasi all. G6*).

○ Atto di pignoramento immobili del 06.08.2008 trascritto il 08.04.2009 al reg. gen. n. 13169 ed al reg. part. n. 8892, [REDACTED] Salvatore (*vedasi all. G7*).

Il sottoscritto ritiene che le superiori formalità siano erroneamente state iscritte sull'odierno immobile oggetto di pignoramento, poiché i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] non hanno mai posseduto la proprietà dell'immobile de quo. Inoltre la prima ipoteca nasce per un contratto del 1985 quando ancora l'immobile oggetto di pignoramento non era stato costituito, esso infatti è stato costituito nel 1988 (*vedasi all. C1*). Il sottoscritto ha richiesto al notaio [REDACTED] copia del citato atto del 28.10.1985 nel quale, al n. 16 punto e) si evince che l'ipoteca è stata posta su un bene sito in Filicudi, comune di Lipari, Fg. 5 Part. 651 sub 1 (*vedasi all. G8*) mostrando chiaramente l'errore al momento della trascrizione dell'atto (*sia l'isola di Filicudi al posto dell'isola di Vulcano e sia il Fg. 5 al posto del Fg. 4*).

Per quanto riguarda il pignoramento del 2008, il sottoscritto si è relazionato con il legale del creditore del citato pignoramento [REDACTED] che ha avviato la procedura, il quale ha confermato che anche la trascrizione del citato pignoramento sull'odierno bene in Vulcano è stato un errore segnalando *che già nel corso della procedura è stato accertato che l'immobile cui all'unità n. 74 della nota di trascrizione è stato indicato erroneamente in Foglio 4, particella 651, sub 1, in luogo del Foglio 5, part. 651, sub 1 (vedasi all. G9)*, allegando estratto della certificazione notarile (*vedasi all. G10*) ed estratto della relazione (*vedasi all. G11*) in cui si evince che l'immobile su cui doveva essere trascritto il pignoramento si trovava sull'isola di Filicudi e non sull'isola di Vulcano.

- ✓ Dalle ricerche catastali pare che il bene non sia gravato da censo, livello o uso civico.
- ✓ Dalle ricerche effettuate e dagli atti esaminati, sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento, non pare emergano vincoli e oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, ecc. se non che tutto il territorio delle isole Eolie è stato dichiarato Patrimonio mondiale dell'UNESCO.
- ✓ Dalla nota con allegate tabelle millesimali e regolamento condominiale (*vedasi all. I*) del [REDACTED] amministratore pro tempore del residence Lentia, in merito alla posizione contributiva condominiale dell'immobile oggetto di pignoramento, si evince che:
  - l'immobile de quo è debitore verso il condominio, fino al 17.11.2020, per un importo complessivo pari a € 30.536 di cui € 7.955 per il biennio 2019/2020 (*vedasi all. I*);
  - per l'immobile de quo l'importo medio annuo delle spese condominiali è compreso tra € 2.400 ed € 2.600 (*vedasi all. I*);
  - in merito alle spese straordinarie già deliberate dal condominio, è stato previsto il ripristino della sbarra di apertura/chiusura per complessivi € 9.975 ed il rilievo del costone roccioso per € 1.500 oltre oneri (*vedasi all. I*);
  - l'immobile de quo è definito come G3 nelle tabelle millesimali, ed ha 9,539 millesimi nella colonna riportante i millesimi di proprietà e 8,024 millesimi nella colonna riportante i millesimi di ripartizione delle spese (*vedasi all. I*);
  - in merito al regolamento condominiale allegato esso riporta che *sono in proprietà indivisibile ed in uso comune di tutti i condomini ... l'area identificata al mappale 79 ... ivi comprese le porzioni dei giardini concessi in uso esclusivo alle singole residenze, ... tutti gli spazi destinati a percorsi carrai e pedonali, gli spazi adibiti a parcheggio ... , gli impianti ... , il campo da tennis ... , la piscina scoperta .... , (vedasi all. I).*
- ✓ Dalla consultazione dell'atto notarile di compravendita del 29.11.2004 (*vedasi all. M1*) si evince che il sig. [REDACTED] oggi debitore, ha acquistato, oltre l'immobile censito alla part. 651 sub 1, anche *il diritto all'uso esclusivo, perpetuo, irrevocabile e trasmissibile della porzione di giardino condominiale di pertinenza* (senza specificare la misura della superficie, la quale è rilevabile dagli all. C3, D1 e M2), ed inoltre *è compresa nella vendita la quota proporzionale dell'area condominiale di pertinenza, sopradetta, adibita a parcheggio, parco svaghi, strada, piscina con acqua termale, campo da tennis, pozzo per l'estrazione dell'acqua e cisterna di decantazione, cabina elettrica, impianto di rete telefonica.*

#### **par. 4c - Conformità urbanistica**

✓ Si è già detto che l'immobile oggetto di pignoramento fa parte del complesso edilizio denominato Lentia, e pertanto la regolarità edilizia e urbanistica del bene deve essere verificata anche in riferimento all'intero complesso di cui fa parte.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari si evince che lo stabile de quo è stato realizzato:

- ✚ giusta concessione edilizia n. 80/73 del 22.09.1973 rilasciata alla società Lentia;
  - ✚ giusta concessione edilizia n. 59/83 del 10.09.1983, in variante, rilasciata alla società Lentia spa;
  - ✚ giusta comunicazione del 13.01.1987 per modifiche interne ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 37/1985 (*vedasi all. L3*).
- ✓ Si precisa che dalle ricerche d'archivio effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Lipari nel fascicolo esaminato è stato anche rinvenuto il certificato di abitabilità del 17.02.1990 al prot. 3694 (*vedasi all. L1 e L2*) in cui si specifica la conformità alla concessione assentita 59/83 del 10.09.1983 ed alla comunicazione del 13.01.1987 per modifiche interne ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 37/1985
- ✓ Da quanto sopra pertanto sia l'intero complesso edilizio e sia la singola unità immobiliare eseguita pare siano regolari, anche se, per onor del vero, è opportuno precisare:
- negli elaborati grafici assentiti sono previsti infissi dotati di persiane esterne, mentre nell'immobile de quo gli infissi in alluminio sono dotati di sportelli interni;
  - nell'elaborato grafico della comunicazione del 13.01.1987 per modifiche interne ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 37/1985 è prevista una porta tra il disimpegno e la cucina-soggiorno, mentre nello stato dei luoghi tale porta non è presente (*vedasi all. L3 e D2*);
  - nell'elaborato grafico della comunicazione del 13.01.1987 per modifiche interne ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 37/1985, nella camera da letto, è previsto un piccolo setto murario accanto all'infisso per la realizzazione di un armadio a muro, mentre nello stato dei luoghi tale porta non è presente (*vedasi all. L3 e D2*).

#### **par. 4d - Stima e prezzo a base d'asta**

##### **+ Stima**

Il criterio di stima adottato per addivenire al più probabile prezzo di mercato del bene qui oggetto di esecuzione è il metodo sintetico comparativo, detto anche per confronto diretto, che consiste nella stima del valore mediante comparazione con transazioni recenti e relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, funzionale. Il prezzo di mercato, qui individuato, è anche il risultato di attente e scrupolose indagini informali, effettuate presso agenzie immobiliari ([www.trovocasa.it](http://www.trovocasa.it), [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.2f-immobiliare.it](http://www.2f-immobiliare.it), [www.infocasamilazzo.it](http://www.infocasamilazzo.it), ...), e presso conoscitori e professionisti esercitanti nelle zone limitrofe a quelle del bene pignorato.

Ulteriori indagini sono state eseguite presso gli studi notarili del comprensorio alla ricerca di recenti compravendite di immobili simili a quello da stimare; ed inoltre lo scrivente ha anche analizzato diverse stime di immobili effettuate da esperti stimatori, relative a Procedure Esecutive presso il Tribunale di Barcellona P.G.

Il sottoscritto, al fine di rendere l'indagine economica ancora più ampia e completa ha anche consultato il sito internet dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari riscontrando che per immobili nel comune di Lipari, nell'isola di Vulcano, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, destinazione residenziale, dal 1° semestre del 2018 al 1° semestre del 2020 i prezzi variavano da un minimo di 1.300,00 €/mq a un massimo di 1.950,00 €/mq; mentre per gli stessi semestri, tipologia ville e villini i prezzi variavano da un minimo di 1.500,00 €/mq a un massimo di 2.200,00 €/mq; notando una costanza dei prezzi negli ultimi 4 semestri.

A conclusione delle predette indagini, e in base all'esperienza dello scrivente, il sottoscritto ha applicato al bene, qui oggetto di stima, le sue considerazioni addivenendo al prezzo di mercato relativo al singolo metro quadro di superficie.

Il valore complessivo del bene viene determinato moltiplicando il valore del singolo metro quadrato di superficie per la superficie commerciale dell'immobile, se si tratta di costruzioni. Da precisare che la superficie totale dell'immobile non coincide con la superficie commerciale dello stesso, poiché essa è ottenuta utilizzando dei coefficienti correttivi. Per quanto riguarda gli immobili, s'intende per superficie commerciale l'intera superficie dei locali, compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni misurati al 100% della loro superficie effettiva, tranne i muri di confine in comune con altre proprietà che vengono



considerati al 50%, mentre per quanto riguarda la corte, il sottoscritto ritiene congruo considerare la superficie commerciale della corte corrispondente a 1/3 di quella reale in ottemperanza a quanto previsto dalla UNI 10750.

Per quanto riguarda gli immobili, nella determinazione del più probabile valore di mercato si tiene conto oltre che delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali lo stato di conservazione dell'immobile in questione; il livello delle rifiniture, gli impianti e gli infissi, la conformazione plano-volumetrica dell'immobile e l'esposizione; l'accessibilità, il mercato immobiliare della zona; l'ubicazione e localizzazione; l'epoca di costruzione; le caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione; le pertinenze; le strade di accesso e i collegamenti; la presenza di infrastrutture e servizi nelle vicinanze (scuole, ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria), ecc.

Sulla scorta delle predette indagini, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto ritiene congruo assegnare un valore di mercato di **1.450,00 €/mq**. La superficie commerciale dell'intero immobile oggetto dell'odierno pignoramento è di 110.38 mq (*vedasi all. D2*).

In base al prezzo di mercato relativo al metro quadro, appena attribuito, e alla superficie commerciale dell'immobile pignorato sopra determinata, il valore di mercato attuale dell'intero immobile pignorato è pari a:

$$(1.450,00 \text{ €/mq} \times 110.38 \text{ mq}) = \text{€ } \underline{\underline{160.051,00}} \approx \text{€ } \underline{\underline{160.000,00}} \text{ (Diconsi } \underline{\underline{\text{centosessantamila}/00})}$$

#### **Prezzo a base d'asta del bene**

Al fine di determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile, la succitata stima del valore di mercato pari a **€ 160.000,00** deve essere decurtata del 15% ai sensi art. 568 c.p.c. e s.m.i. per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per interventi di manutenzione, per eventuali spese non preventivate (-15% di € 160.000,00 = - € 24.000,00).

Per quanto sopra, il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento sarà:

$$\text{€ } 160.000,00 - \text{€ } 24.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{136.000,00}} \text{ (Diconsi euro } \underline{\underline{\text{centotrentaseimila}/00})}$$

#### **IVA**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato da più di 5 anni e pertanto la vendita non è soggetta a IVA.

**par. 4e - APE**

Il sottoscritto CTU, iscritto all'albo dei certificatori Energetici della Regione Siciliana al n. 24316, poiché l'unità immobiliare in oggetto era sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo ha redatto e regolarmente trasmesso in via telematica alla Regione Sicilia in data 26.12.2020 avente numero identificativo 747107. L'immobile ha una classe energetica F con indice della prestazione energetica 217,74 KWh/m<sup>2</sup>anno (*vedasi all. N*).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Quanto sopra costituisce l'attività svolta dal sottoscritto C.T.U. in relazione al mandato conferito e tutto ciò viene reso sotto il vincolo del già prestato giuramento.

\*\*\*\*\*

Si allegano alla presente:

- All. A: **Verbale del sopralluogo**
- All. B: **Documentazione Fotografica**
- All. C: **Documentazione Catastale**
- All. D: **Elaborato grafico**
- All. E: **Certificato di morte di** [REDACTED]
- All. F: **Certificato di residenza di** [REDACTED]
- All. G: **Documentazione Ipotecaria**
- All. H: **Ricongiungimento di usufrutto**
- All. I: **Documenti condominiali**
- All. L: **Documentazione Ufficio Tecnico**
- All. M: **Atto di provenienza ed Allegato A**
- All. N: **Certificato APE**
- All. O: **Relazione priva dei nomi per la privacy**

\*\*\*\*\*

Si rammenta che una copia digitale della presente Relazione di Stima oggi depositata telematicamente in Cancelleria rispettando il termine imposto dall'ill.mo G.E., è stata spedita a mezzo pec sia al legale del creditore procedente e sia ai legali dei creditori intervenuti; ed è stata inoltre inviata al debitore a mezzo raccomandata.

\*\*\*\*\*

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, lo scrivente si ritiene a disposizione per eventuali chiarimenti e/o qualsiasi altre disposizioni future.

Barcellona P.G., 26.12.2020

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**(Ing. Antonino Munafò)**

