

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2019

Il Giudice Esecutore: *****

Custode: *****

ATTORE PRINCIPALE:

CONVENUTO PRINCIPALE:

Il C.T.U.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- 1) Premessa.
- 2) Operazioni di sopralluogo ed accertamenti.
- 3) Risposte in sintesi al mandato.
- 4) Conclusioni.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Planimetria generale di inquadramento
- 3) visure catastali, estratti di mappa;
- 4) Stralcio planimetrico e rilievo fotografico;
- 5) Elaborati grafici e C.E;
- 6) Certificati;
- 7) Regolamento di condominio;
- 8) ispezione ipotecaria
- 9) Certificato APE
- 10) Descrizione del bene e dei suoi confini



PREMESSA.

Previo conferimento del presente mandato peritale, formalizzato con provvedimento di nomina in data 12/04/2019 il Giudice dell'esecuzione ***** nominava il sottoscritto ***** C.T.U., regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina ***** e all' Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, nella Esecuzione Immobiliare n. 18/2019 R.G.E. promossa da ***** contro ***** , per la stima dei beni pignorati.

Successivamente invitato a comparire davanti al cancelliere, prestava giuramento il giorno 02 del mese di Maggio 2019 e prendeva cognizione dell'incarico affidatogli, consistente nella formulazione di una serie di quesiti, che testualmente qui di seguito si riepilogano:

assegna all'esperto il seguente mandato:

- a) **verifici**, 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 storicoartistico, 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 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;
- 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;
- 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 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;
- 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 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.

Il sottoscritto accettava l'incarico e otteneva l'autorizzazione a visionare ed estrarre copia degli atti di causa.

Unitamente ai sopra esposti quesiti il Giudice disponeva che il termine di consegna per il deposito della relazione, avvenga almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. Civ. ma che con successiva ordinanza, a seguito di richiesta di proroga inoltrata il 29/10/2019, vista l'impossibilità di accedere all'immobile, il termine è stato prorogato dallo stesso Giudice con provvedimento del 4/11/2019 e spostando l'udienza del 12 dicembre 2019, all'11 giugno 2020, ore 9.00.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO ED ACCERTAMENTI.



Lo scrivente, dopo l'attento studio degli atti di causa, ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati, previa comunicazione alle parti, a mezzo PEC e raccomandate A/R.

Le operazioni peritali sono iniziate il 23/11/2019 per i motivi spiegati nei verbali redatti dal Custode Giudiziario del bene, nominato in data 13/08/2019 e pertanto in tale giorno il sottoscritto si è recato sul luogo oggetto di causa, sito in Milazzo, ***** scala ***, piano quarto, identificato nel N.C.U. del Comune di Milazzo al foglio *** part. *** sub **, per dare inizio alle operazioni peritali. ed ivi giunto ha avuto la presenza del custode giudiziario, per la parte Convenuta, della *****, per la parte Attrice non era presente nessuno, ed ha potuto così effettuare l'accertamento diretto dello stato dei luoghi, eseguendo lo scatto di fotografie, alcune delle quali saranno allegate alla presente relazione. Ha, poi, provveduto ad effettuare alcune misurazioni per verificare quanto rappresentato negli elaborati catastali.

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

Lo scrivente si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Messina per ritirare le visure catastali necessari e gli estratti di mappa nonché le planimetrie dell'immobile.

In data 10/07/2019 mi sono recato Conservatoria di Messina dove ho chiesto ed ottenuto la visura ipotecaria dell'immobile oggetto di stima.



Il sottoscritto tramite PEC ha inviato all'ufficio anagrafe del Comune di Milazzo la richiesta per verificare la residenza anagrafica della parte convenuta. Con successiva risposta avvenuta con PEC, l'Ufficiale dell'anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della popolazione residente certificava che:

- ***** nata il ***** a MESSINA (ME) Atto N.**** p.l s.A
Anno ***** - MESSINA (ME)
E' residente in questo Comune dal 09-04-2015 per immigrazione da MESSINA (ME) con abitazione in ***** Nr. ***** PAL. a decorrere dal *****

Successivamente il sottoscritto prima di recarsi presso l'ufficio urbanistico del Comune di Milazzo, a seguito di telefonate intercorse, ha inviato tramite PEC agli uffici competenti una serie di quesiti e richiesta di documenti ritenuti importanti ai fini della redigenda consulenza, che riguardavano il bene oggetto di pignoramento. In seguito si è recato all'ufficio tecnico del Comune di Milazzo per visionare, consultare e ritirare in forma cartacea parte dei documenti del fascicolo riferito all' immobile ed in particolare gli elaborati grafici, relativa C.E e certificati di abitabilità.

Successivamente è stato contattato l'amministratore del condominio il quale ha fatto pervenire il regolamento del condominio e delle relative spese fisse e le relative spese condominiali non pagate (vedi quesito e, allegato 7)



Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica da ritenersi parte integrante della presente relazione.

RISPOSTE IN SINTESI AL MANDATO.

Dopo aver concluso la fase conoscitiva di studio comprendente i fascicoli di parte, i rilievi, le visure, gli elaborati grafici e quanto altro utile per la redigenda relazione, ritengo di poter rispondere con la massima serenità di giudizio ai quesiti posti ed in particolare:

Quesito a:

Prima di espletare le operazioni peritale il sottoscritto CTU ha provveduto in via preliminare all'esame degli atti presenti nel fascicolo telematico. I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art.567 cod. proc. Civ. ovvero dalla relazione notarile, corrispondono a quelli effettivi. Alla data della trascrizione gli immobili pignorati erano tutti di proprietà dell'esecutato;

Si rileva la correttezza dei dati che corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Quesito b:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Milazzo, ***** , identificato catastalmente alla seguente particella (vedi allegato 3):

FABBRICATI

fg	Part.	Sub	Cat	Classe	Cons.	Superficie c.	rendita
**	***	***	A/2	7	8 vani	179 mq	433,82 €



Dalla visura catastale si evince che l'intestatario è la ***** nata a Messina il ***** che risulta proprietaria per 1/1.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

L'immobile oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Milazzo, in ***** da dove avviene l'accesso, in una zona centrale della città e da dove è possibile raggiungere i più importanti centri limitrofi come Barcellona P.G., Messina La viabilità che consente di raggiungere il sito di ubicazione è di appropriate dimensioni e permette un agevole transito dei veicoli sia in entrata che in uscita. I parcheggi sono adeguatamente distribuiti e a pochi metri dal bene è presente un ampio parcheggio. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è servita da innumerevoli attività commerciali, scuole di diversi ordini e grado, parchi, supermercati, farmacie, biblioteca e il Comune di Milazzo. È presente nelle immediate vicinanze l'asse viario che permette il collegamento con l'autostrada per gli spostamenti verso altre località di interesse ed il porto che garantisce i collegamenti da e per le isole Eolie. Anche la spiaggia risulta facilmente accessibile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo stabile condominiale in cui risulta ubicata l'unità abitativa da valutare fa parte di un complesso edilizio ubicato nel Comune di Milazzo tra la ***** dalla quale si accede. Al piano terra sono previste alcune attività commerciali. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica a forma di U al cui interno sono stati realizzati due corpi di scala A e B che permettono l'accesso ai singoli appartamenti.



Altimetricamente è articolato su sette piani fuori terra e semi cantinato, con i prospetti principali sulle vie *****
mentre i restanti prospetti si affacciano su corte interna. Le strutture in elevazione portanti verticali e orizzontali sono realizzate in c.a. con solaio del tipo misto in latero cemento. La muratura esterna così come pure i tramezzi interni sono realizzati in laterizi forati. La copertura è piana

L'abitazione, oggetto di perizia, è ubicata al piano quarto e si accede attraverso uno spazio centrale che porta alla scala B e all'ascensore. È presente una corte interna sulla quale affacciano i diversi appartamenti. L'appartamento si sviluppa su una superficie complessi di circa 179 mq, si accede tramite la scala B compresa di ascensore e si compone da un ingresso che serve rispettivamente la zona pranzo, un'ampia zona composta da cucina/zona giorno, tre camere da letto, un ripostiglio e due piccoli bagni. Sono presenti tre balconi ai quale si può accedere dalla zona pranzo, dalla cucina/zona giorno e dal bagno e la camera da letto che affacciano dalla parte della corte interna. Inoltre su quest'ultima parte è presente una veranda la quale è contemplata a livello di regolamento condominiale (allegato 7) I vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. I pavimenti sono in scagli di marmo, mentre in mattonelle maioliche i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, gli infissi sono realizzati in legno e vetro. Il portone di ingresso blindato è realizzato in legno. L'altezza netta di tutti gli ambienti dal pavimento è di circa mt 3,03



Gli impianti tecnologici, elettrico e idraulico sono tutti realizzata sotto traccia. L'illuminazione e l'areazione degli ambienti è sufficiente, il grado di manutenzione complessiva dell'appartamento risulta sufficiente.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica da ritenersi parte integrante della presente relazione.

Quesito c:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Quesito d:

Dalla certificazione notarile si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni (allegato 8):

1. **TRASCRIZIONE** del ***** – Registro Particolare ***** Registro Generale ***** pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio ***** del ***** atto per causa di morte- certificato di denunciata successione.
2. **TRASCRIZIONE** del ***** – Registro Particolare ***** Registro Generale ***** pubblico ufficiale Ufficio del registro repertorio ***** del ***** atto per causa di morte certificato di denunciata successione
3. **ISCRIZIONE** del ***** registro particolare ***** registro generale ***** pubblico ufficiale ***** repertorio ***** del ***** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
4. **TRASCRIZIONE** del ***** registro particolare ***** registro generale ***** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELONA POZZO DI GOTTO repertorio *** del ***** atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.



Quesito e:

in merito al quesito posto non si riscontrano diritti reali a favore di terzi alla data di trascrizione del pignoramento.

Dalla lettura della documentazione esaminata non si evincono vincoli e/o oneri afferenti all'immobile pignorato oltre alle formalità indicate al quesito d.

È presente un regolamento condominiale (allegato 7);

L'art.12 prevede vincoli di destinazione per l'immobile oggetto di pignoramento, ovvero che" tutti gli appartamenti dal primo al sesto piano debbano essere destinati esclusivamente ad uso di abitazione o a studi professionali".

Per le relative tabelle millesimali si rimanda all'allegato 7

Importo annuo delle spese fisse di gestione: € **570,84** (allegato7)

Spese condominiali non pagate dal 01/01/2019 cong 2018 al 01/12/2019	€ 1.951,55	allegato 7
Lavori terrazzo 01/02/2018 Rata nr. 1 249,52 0,00 - 249,52 Scaduta 01/05/2018 Rata nr. 2 249,51 0,00 - 249,51 Scaduta 01/08/2018 Rata nr. 3 249,51 0,00 - 249,51 Scaduta 01/11/2018 Rata nr. 4	€ 998,05	allegato 7
Lavori autoclave rata nr 1	€ 152,75	allegato 7
Lavori ascensori scala A e scala B 01/11/2018 Rata nr. 1 254,23 0,00 -254,23 Scaduta 01/12/2018 Rata nr. 2 254,24 0,00 -254,24 Scaduta 01/01/2019 Rata nr. 3	€ 762,71	allegato 7
Esercizio causa ***** rata nr.1 e rata nr.2	€ 177,15	allegato 7



Totale alla data della richiesta	€ 4.042,21	
---	------------	--

Quesito f:

Dalla documentazione agli atti e da quelli reperiti presso l'ufficio tecnico comunale non si evincono gravami derivanti da censo, livello o uso civico e sui beni oggetto di pignoramento

Quesito g:

Dalla documentazione in deposito presso l'ufficio tecnico comunale si evince che l'immobile oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia autorizzata nella seduta della commissione edilizia del *******
- **Nulla osta per esecuzioni lavori edili *******
- **Autorizzazione di abitabilità *******
- **Permesso di abitabilità rilasciato il *******
- **Data inizio e ultimazione dei lavori**

Rispetto a tali atti autorizzativi si sono riscontrate delle lievi modifiche consistenti nella diversa distribuzione interna mediante spostamento e/o mancata realizzazione di alcuni tramezzi, presenti parzialmente anche nella piantina catastale.

Inoltre è stato realizzato un balcone che affaccia sulla corte interna. Nello specifico è stato realizzato un prolungamento del balcone approvato nella concessione edilizia e che riguarda non solo l'appartamento in questione ma bensì l'intero edificio (foto n.28). Tale balcone è presente nella pianta presentata al catasto ma assente negli elaborati grafici oggetto di



concessione ma presente in una piantina che fa parte del fascicolo del fabbricato depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Milazzo.

Quesito h:

Rispetto agli atti autorizzativi si sono riscontrate delle lievi modifiche consistenti nella diversa distribuzione interna, in particolare la mancata realizzazione di tramezzi che avrebbero, se realizzati, dato origine ad un piccolo disimpegno, un ripostiglio e alla separazione della cucina dalla zona giorno. Tali tramezzi risultano negli elaborati presentati per il rilascio della concessione edilizia, mentre nella piantina catastale e in un altro elaborato (**allegato 5**), è presente muro divisorio tra la cucina e la zona giorno (**foto 7**).

Altro elemento è rappresentato dal balcone che affaccia sulla corte interna, che è presente nella piantina catastale e altro elaborato (**allegato 5**), ma non risulta nella pianta per il rilascio della concessione edilizia del 5/09/1963.

Le lievi modifiche, dai documenti e dagli atti in possesso, risulterebbero realizzati contestualmente all'edificazione dell'intero stabile, poiché all'interno del fascicolo, depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Milazzo, vi sono due elaborati, uno che riguarda il disegno di una piantina dove è rappresentato lo stato dei luoghi ad eccezione del muro divisorio tra cucina e studio, e l'altro un documento che ha come oggetto "Autorizzazione di abitabilità ai sensi dell'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265" con il quale il Sindaco, "vista l'istanza presentata per la richiesta di abitabilità del fabbricato, visto



il certificato rilasciato in data 8/6/1965 dall'Ing. Capo del Genio Civile di Messina con il quale si attesta che la costruzione del fabbricato non dà luogo ad osservazioni in relazione all'applicazione della legge 25/11/1962 n.1684, visto il certificato di visita del Tecnico Comunale datato 10/06/1965 attestante che il fabbricato avanti descritto venne costruito in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 5/09/1963 salvo lievi modifiche nella distribuzione degli ambienti in alcuni appartamenti, meritevoli di approvazione, che risponde alle vigenti norme tecniche per le zone terremotate di 2° categoria e che pertanto è abitabile dal lato tecnico, concede la chiesta autorizzazione di abilità. (autorizzazione di abitabilità allegato 5)

STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Sulla base delle risultanze ottenute dai rilevamenti di riscontro direttamente effettuati durante il sopralluogo, si è potuto accertare che l'effettivo stato di consistenza dell'unità abitativa da valutare risulta attualmente il seguente:

– Ingresso =.....	mq	14,66
– Cucina- salone =.....	mq	39,76
– pranzo =.....	mq	29,67
– Bagno =.....	mq	6,90
– camera da letto =.....	mq	11,57
– camera da letto=.....	mq	20,29
– wc =.....	mq	4,76
– ripostiglio=.....	mq	2,43
– Letto =.....	mq	<u>13,51</u>



Superficie interna/utile =.....	mq	143,55
Consistenza delle Pertinenze :		
– balcone = mq 27,22 x 0,25	mq	6,80
Superficie utile totale ragguagliata	mq	150,35

La superficie commerciale di un'abitazione risulta essere quella corrispondente alla superficie immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o parti condominiali.

L'edificio ha una superficie complessiva lorda pari a :

– appartamento	mq	160,93
– balconi	mq	6,80
Superficie commerciale lorda (complessiva)	mq	167,73

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Individuate i principali fattori ambientali di zona, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si è, in questa sede, così proceduto all'accertamento del più probabile valore venale attribuibile tramite il sotto riportato procedimento estimativo.

Metodo diretto (e/o sintetico-comparativo), basato sul parametro a mq di superficie commerciale.

Consiste in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire, per così dire, una scala di valori noti



che permetta di inserire (per comparazione) nel giusto “gradino di merito” il bene da valutare.

Nel caso specifico, in particolare, detto gradino di merito risulta rappresentato dal più attendibile valore unitario a mq di superficie, mediamente espresso dal mercato della zona, praticati per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli da stimare, e che abbiano di recente costituito oggetto di trattativa, compravendita, o consulenza giudiziaria, ove reperibili. Da apposite indagini conoscitive e informative effettuate dallo scrivente, sia presso alcune delle più accreditate agenzie immobiliari della cittadina di Milazzo, sia consultando “l’osservatorio dei valori immobiliari” è infatti emerso che detto parametro estimativo (medio-unitario) oscilla attualmente attorno ai seguenti valori:

$$V = \begin{array}{ccc} \text{€/mq} & 850,00 & \div & 1.550,00 \\ & (\text{min}) & & (\text{max}) \end{array}$$

In considerazione di ciò si ritiene di adottare come valore unitario, riferito alla superficie commerciale lorda (Sc), un valore pari a:

$$V_u = \text{€/mq } \mathbf{950,00.}$$

Pertanto si ottiene un valore venale V pari a:

$$V = V_u \times S_c = \text{€/mq } 950,00 \times \text{mq } 167,73 = \mathbf{\text{€ } 159.343,50}$$

(euro centocinquantanovemilatrecentoquarantatre/50)

Valore di vendita Giudiziaria

Valore di mercato	€ 159.343,50
Spese condominiali insolute	- € 4.042,21
Il prezzo base per la vendita sarà pari a:	€ 155.301,29



(euro centocinquantacinquemilatrecentouno/29)

IVA

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

Certificazione energetica

L'immobile ha una classe energetica F con indice della prestazione energetica 141,71 KWh/m²anno (allegato 9).

CONCLUSIONI.

Confidando di aver correttamente espletato l'incarico peritale ricevuto e di aver quindi esaurientemente risposto ai quesiti formulati, rassegno in data odierna la presente C.T.U., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

***** , li 10/04/2020

Il C.T.U.

