

udienza 26/03/2020

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
(PROVINCIA DI MESSINA)

Esecuzione Immobiliare: **N.R.G. n. 12/2018 R. Es.**

Nei confronti di:

Promossa da:

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE
Dott.

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

IL C.T.U.

Barcellona P.G. li, 11/GIU/2019

Via Umberto I° n. 179 - Barcellona P.G. (ME) - cell. 366/7402425 -
Email: _____@libero.it - PECmail: _____

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. PREMESSA E INCARICO	pag. 2
2. I QUESITI	pag. 2
3. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO PRESENTE AGLI ATTI	pag. 6
3.1 Documentazione esaminata	
4. DATI DERIVANTI DA ATTO DI PROPOSTA CONTRATTUALE	pag. 7
4.1 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 7
5. INDAGINI SVOLTE PRESSO GLI ENTI	pag. 8
5.1 Agenzia del Territorio di Messina	pag. 9
5.2 Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.(ME)	pag. 9
5.3 Conservatoria dei RR.II. di Messina	pag. 9
6. INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 9
7. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 12
7.1 Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento(PUNTO A)	pag. 12
7.2 Identificazione e descrizione degli immobili(PUNTO B)	pag. 13
7.3 Accertamento occupazione degli immobili(PUNTO C)	pag. 17
7.4 Elenco iscrizioni e trascrizioni(PUNTO D)	pag. 18
7.5 Indicazione diritti reali(PUNTO E)	pag. 22
7.6 Verifica beni pignorati(PUNTO F)	pag. 23
7.7 Accertamento regolarità edilizia e urbanistica(PUNTO G)	pag. 31
7.8 Specifica opere abusive(PUNTO H)	pag. 32
8. CONCLUSIONI E RIEPILOGO	pag. 32
9. CONGEDO ESPERTO	pag. 32

1. PREMESSA E INCARICO

Il sottoscritto arch. _____ iscritto all' Albo professionale degli architetti della provincia di Messina con il n. 1365 ed all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Barcellona P.G.(ME), con studio professionale in Barcellona P.G.(Me) via Umberto I°, n. 179, in data 13/12/2018 veniva nominato come esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento promosso da " _____ " nei confronti di " _____ ", consistente nei seguenti immobili, uno al piano cantinato adibito a magazzino con vano deposito ed uno al piano terra adibito a locale commerciale siti in Via J.F. Kennedy nn. 179 e 181, nel Comune di Barcellona P.G.(ME), a cui si rinvia per la specifica.

Comunicatomi l'incarico nel procedimento iscritto al **N.R.G. n. 12/2018 R. Es.**, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento in data 19/12/2018 (non si allega l'accettazione, la nomina ed il giuramento in quanto presente agli atti), accettando l'incarico con i relativi propri quesiti posti dalla S.V. Ill.ma, che di seguito si elencano.

2. I QUESITI

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:

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.

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.

Preso atto della documentazione, accedeva e scaricava copia di documenti, utili alla redazione della perizia di stima, gli stessi non verranno allegati alla consulenza in quanto già presenti agli atti.

3. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO PRESENTE AGLI ATTI

Per le indagini relative alla procedura in oggetto, si è voluto inizialmente, esaminare la documentazione presente agli atti del Comune di Barcellona P.G.(ME), in particolare gli atti concessori relativi al fabbricato in oggetto quali: Licenza Edilizia Originaria n. 2363 del 27/01/1975, Concessione Edilizia in VARIANTE n. 297200979 del 20/09/1979 e Concessione Edilizia in VARIANTE 2 n. 847301081 del 30/10/1981, pratica n. 7520, abitabilità e agibilità n. prot. 6243 del 27/05/1982.

3.1 Documentazione esaminata

- **Nota di Trascrizione dell'atto di vendita:** atto tra vivi, la Sig.ra _____ vende al Sig. _____ nato a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____, un appezzamento di terreno edificabile sito nel Comune di Barcellona P.G.(ME), c/da Sputazza o Franchina o Sambuca, esteso are 25,00 e centiare 70 circa (2.570,00 mq.), individuato al nuovo catasto terreni al fg. n. 18, part. 141, atto di vendita pubblico del 01/02/1974, registrato a Barcellona P.G.(ME) il 21/02/1974 al n. 748 e trascritto a Messina al Registro Generale n. 4044 e Registro Particolare n. 3743, rogato dal Dott. _____, Notaio in Barcellona P.G.(ME) in data 14/02/1974;
- **Licenza per opere edilizie:** il Comune di Barcellona P.G. con Prot. n. 2363 del 27/01/1975 rilasciava alla Ditta _____ nato a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____ la Concessione per la "**costruzione di un fabbricato per civile abitazione**", sito in Via Marconi, identificato nel N.C.T. al foglio n. 18 part. N. 141;

- **Concessione in Variante:** il Comune di Barcellona P.G. con Concessione Edilizia n. 297200979 del 20/09/1979 rilasciava alla Ditta _____, nato a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____, la Concessione per la "**diversa distribuzione interna e sopraelevazione del piano terzo**", sito in Via Kennedy (ex Via Marconi) identificato nel N.C.T. al foglio n. 18 part. N. 141;
- **Concessione in Variante n. 2:** il Comune di Barcellona P.G. con Concessione Edilizia n. 847301081 del 30/10/1981, pratica n. 7520, rilasciava alla Ditta _____, nato a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____, la Concessione in Variante n. 2, per la "**diversa distribuzione interna di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra e piano cantinato**", sito in Via Kennedy (ex Via Marconi) identificato nel N.C.T. al foglio n. 18 part. N. 141;
- **Concessione Edilizia:** il Comune di Barcellona P.G. con Concessione Edilizia n. 136/2014 del 31/07/2014, pratica n. 18402, rilasciava alla Società _____, nata a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____ n.q. di legale rappresentante della Società proprietaria dell'intero fabbricato la Concessione Edilizia, per "**il frazionamento, modifica al prospetto retrostante e cambio di utilizzo da sala di esposizione e magazzino ad attività commerciale dell'unità immobiliare a piano terra del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra e piano cantina**" sito in Via Kennedy (ex Via Marconi) identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 18 part. N. 1389 sub 3.

4. DATI DERIVANTI DA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA IPO-CATASTALE DA PARTE DEL DOTT. ANTONIO TROTTA NOTAIO IN PAVIA(PV)

Per le indagini relative alla procedura in oggetto, si è voluto inizialmente, esaminare la documentazione presente agli atti, in particolare i dati derivanti dalla certificazione Notarile ipo-catastale, tale passaggio, ha consentito di riscontrare se ci fossero o meno delle discrepanze con la documentazione attuale.

4.1 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **TRASCRIZIONE** ai nn. 32896/23280, del 24/12/2014 nascente da atto amministrativo di concessione edilizia del Sindaco di Barcellona P.G. in data 28/11/2014 rep. n. 136, a favore di Comune di Barcellona P.G., codice fiscale _____ e contro _____ .R.L., con sede in Barcellona P.G., codice fiscale _____
- **ISCRIZIONE** ai nn. 35612/10359, del 25/08/2007 nascente da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di MUTUO FONDIARIO con atto ai rogiti del Notaio _____ da _____

Francavilla di Sicilia in data 17/08/2007 rep. n. 14154/15719, a favore di [redacted] con sede in Palermo, codice fiscale [redacted] (domicilio ipotecario eletto in Messina, via Garibaldi n. 102), (proprietà 1/1) e contro [redacted] con sede in Barcellona P.G., codice fiscale [redacted] (proprietà 1/1) – capitale euro 1.500.000,00 totale euro 2.250.000,00 durata 20 anni;

MUTUO DI € 1.500.000,00 – durata 20 anni – IPOTECA € 2.250.000,00 su:

- Locale adibito a magazzino, avente accesso dal civico n. 179, a piano cantinato, della superficie coperta di metri quadrati milleuno (mq. 1.001,00) circa, categoria C/3, classe 4, mq. 920,00, rendita catastale € 4.893,95 in Barcellona P.G.(ME), via John Kennedy n. 179, Piano 1/S, nel N.C.E.U. al foglio n. 18, particella 1389 sub 1;

- Locale adibito a deposito, avente accesso dal n. c. 179, costituito da un unico vano e servizi igienici al piano cantinato della superficie di metri quadri centoventi circa (mq. 120,00), categoria C/2, classe 5, mq. 74,00, rendita catastale € 278,89 in Barcellona P.G.(ME), via John Kennedy n. 179, Piano 1/S, nel N.C.E.U. al foglio n. 18, particella 1389 sub 2;

- Locale commerciale avente accesso dal civico n. 181, a piano terra, della superficie coperta di metri quadrati cinquecentotré (mq. 503,00) circa, categoria C/1, classe 12, mq. 453,00, rendita catastale € 22.295,91 in Barcellona P.G.(ME), via John Kennedy n. 181, Piano T, nel N.C.E.U. al foglio n. 18, particella 1389 sub 3;

- **TRASCRIZIONE** ai nn. 4482/3463, del 26/02/2018, nascente da PIGNORAMENTO notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Barcellona P.G. in data 26/01/2018, rep. n. 144°, a FAVORE di [redacted] con sede in Milano, codice fiscale 09966380967, (proprietà 1/1), e contro [redacted] con sede in Barcellona P.G., codice fiscale [redacted] (proprietà 1/1);

5. INDAGINE SVOLTA PRESSO GLI ENTI

Le indagini relativi alla procedura sono state svolte presso:

1. l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali;
2. l' Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.(Me);
3. Conservatoria dei RR.II. di Messina.

Ritenuto opportuno effettuare ulteriori verifiche e approfondimenti, in data 01/02/2019, mi recavo presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali e alla Conservatoria dei RR.II. di Messina in data 04/06/2019, per

l'ispezione ipotecaria aggiornata, mentre in data 08/02/2019, inoltravo richiesta di accesso ai documenti amministrativi, all'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.(ME), Settore Edilizia Privata, da cui, è risultato che:

5.1 Agenzia del Territorio

Nel giorno 01/02/2019, mi recavo presso l' Agenzia del Territorio di Messina richiedendo le visure catastali quali, storica e per immobile, dalla quale è risultato che alla società " _____ .", con sede in Barcellona P.G. , avente C.F.: _____ , a cui sono intestati gli immobili oggetto di pignoramento: (si veda il paragrafo 7.4).

5.2 Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.(ME)

Il giorno 08/02/2019, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.(ME), Settore Edilizia Privata, ed inoltravo richiesta di accesso ai documenti amministrativi per prendere visione e ritirare copia di atti relativi agli immobili ricadenti nel Comune di Barcellona P.G.(ME), identificati nel N.C.E.U. al foglio 18, part. 1389 sub 2, 13 e 15, di cui alla richiesta del 08/02/2019, tale documentazione acquisita dalla CTU, sarà visionabile nella cartella allegati.

5.3 Conservatoria dei RR.II.

Il giorno 04/06/2019, mi recavo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina per acquisire l'ispezione ipotecaria aggiornata all'ultimo ventennio, dalla quale è risultato che alla Società " _____ S.R.L.", con sede in Barcellona P.G.(ME) _____ nata a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____ n.q. di legale rappresentante della Società proprietaria dell'intero fabbricato risultano le seguenti formalità:(si veda il paragrafo 7.4).

6. INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **04/02/2019 (1° SOPRALLUOGO)**, all'ora prestabilita, dopo averne dato preventiva comunicazione, mediante raccomandata A/R alla parte procedente e alle parti intervenute nella procedura, mi recavo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Kennedy n. 179 e 181, nel Comune di Barcellona P.G.(ME), sul posto conveniva il solo avv. _____ in qualità di legale della _____ (esecutata).

Con la continua presenza dello stesso, diedi inizio alle operazioni di sopralluogo e dopo aver proceduto all'ispezione visiva generale dei luoghi, effettuavo il rilievo metrico, mediante misuratore laser, del deposito magazzino posto al piano cantinato e del locale commerciale posto al piano terra, dell'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo

altresì, idonea documentazione fotografica, dove sarà, di più facile lettura identificarne i locali, nella relativa planimetria dei coni ottici, di supporto alla documentazione fotografica.

Ultimate le operazioni di misurazione, si redigeva il verbale di sopralluogo riservandosi la possibilità di effettuare ulteriori sopralluoghi e accertamenti.

In data 08/02/2019, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.(ME), per inoltrare richiesta scritta, per acquisire tutta la documentazione presente agli atti Comunali relativa agli immobili in oggetto, il tecnico comunale, preso atto e acquisito il mandato di nomina come esperto nel procedimento, mi forniva in copia a distanza di qualche giorno, tutta la documentazione presente agli atti del Comune di Barcellona P.G.(ME), per maggior chiarezza, si elencano in ordine cronologico gli atti più significativi:

Relativa agli immobili oggetto di pignoramento:

- 1. Licenza per opere edilizie:** il Comune di Barcellona P.G. con Prot. n. 2363 del 27/01/1975 (Progetto Originario), rilasciava alla Ditta _____, nato a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____, la Concessione per la **“costruzione di un fabbricato per civile abitazione”**, sito in Via Marconi, identificato nel N.C.T. al foglio n. 18 part. N. 141;
- 2.** Nulla osta del Genio Civile di Messina con provvedimento n.19798 del 29/09/1976 (come riportato al punto 2 nel certificato di collaudo del 20/05/1981), relativo al progetto originario;
- 3. Concessione in Variante:** il Comune di Barcellona P.G. con Concessione Edilizia n. 297200979 del 20/09/1979 rilasciava alla Ditta _____, nato a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____ la Concessione per la **“diversa distribuzione interna e sopraelevazione del piano terzo”**, sito in Via Kennedy (ex Via Marconi) identificato nel N.C.T. al foglio n. 18 part. N. 141;
- 4.** Nulla osta del Genio Civile di Messina con provvedimento n.15744 del 20/08/1979 (come riportato al punto 2 nel certificato di collaudo del 20/05/1981), relativo alla variante rilasciato in data 05/01/1981;
- 5.** Ufficio del Genio Civile di Messina con prot. N. 12595 Rep. C.A. in data 02/07/1981 restituisce alla ditta _____ copia della relazione di collaudo del 20/05/1981 relativa alla costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni e cantinato sito in via _____

Kennedy, munita di attestazione dell'avvenuto deposito, unitamente alla relazione a struttura ultimata del 15/05/1981, entrambe depositate in data 09/06/1981;

6. **Concessione in Variante n. 2:** il Comune di Barcellona P.G. con Concessione Edilizia n. 847301081 del 30/10/1981, pratica n. 7520, rilasciava alla Ditta _____ nato a Barcellona P.G.(ME), il _____ 2 avente C.F.: _____, la Concessione in Variante n. 2, per la "**diversa distribuzione interna di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra e piano cantinato**", sito in Via Kennedy (ex Via Marconi) identificato nel N.C.T. al foglio n. 18 part. N. 141;
7. Certificato di prevenzione incendi rilasciato da Comando Provinciale dei VV.FF. di Messina, relativo all'officina di riparazione di motori ed autoveicoli "autosalone", prot. n. 1457 del 28/11/1981;
8. Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità da parte del Sig. _____ avente prot. n. 6243 del 16/02/1982, relativa al fabbricato uso civile, abitazione e parzialmente a uso commerciale a quattro elevazioni fuori terra e piano cantinato sito in via Kennedy;
9. Autorizzazione di agibilità/abitabilità rilasciata dal Sindaco pro-tempore del Comune di Barcellona P.G., pratica edilizia n. 7520 anno 1981, in data 27/05/1982;
10. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi della L. n. 46/90, relativo agli impianti elettrici di distribuzione dell'ascensore e relativi locali siti nello stabile ubicato in via Kennedy n. 179, commissionato dal Curatore Fallimentare – fallimento _____ via Kennedy n. 179, rilasciato dalla Ditta _____ elettrotel impianti di _____ con sede in via Torrente Trapani "Città nuova D/2" a Messina, posta in entrata del Comune di Barcellona P.G., avente prot. n. 39397 del 20/08/2004;
11. **Concessione Edilizia:** a seguito di richiesta inoltrata con prot. n 29206 del 09/06/2014, il Comune di Barcellona P.G. con Concessione Edilizia n. 136/2014 del 31/07/2014, pratica n. 18402, rilasciava alla Società ' _____ S.R.L." di _____, nata a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____ A638U, n.q. di legale rappresentante della Società proprietaria dell'intero fabbricato la Concessione Edilizia, per "**il frazionamento, modifica al prospetto retrostante e cambio di utilizzo da sala di esposizione e magazzino ad attività commerciale**

dell'unità immobiliare a piano terra del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra e piano cantina" sito in Via Kennedy (ex Via Marconi) identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 18 part. N. 1389 sub 3, nella predetta C.E. è presente la costituzione vincolo di destinazione a parcheggio del 29/07/2014 come riportato nell'elaborato planimetrico della stessa, la denuncia di inizio lavori è stata depositata con prot. n. 39430 in data 07/08/2014 mentre la denuncia di fine lavori è stata depositata con prot. n. 41822 del 29/08/2014.

Cartografia di riferimento:

12. Stralcio catastale in scala 1:2000 del fg. n. 18 con individuazione della particella n. 1389, dell'immobile in oggetto, del 01/02/2019;
13. Stralcio di P.R.G. in scala 1:5000, strumento urbanistico vigente, visto il Decreto n. 106 di approvazione di P.R.G. pubblicato al G.U.R.S. n. 20 del 27/04/2007;
14. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente all'art. 115, gli immobili ricadono in zona B.1: area di residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, alberghi e attività turistico ricettive, artigianato e terziario.

7. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sulla base dei dati raccolti nel corso delle indagini, svolte presso gli uffici ed enti in precedenza menzionati, dagli accertamenti, dai sopralluoghi effettuati ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente CTU, redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nei seguenti 10 punti, per rispondere ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma Dott. _____:

7.1 PROPRIETA' DELL'IMMOBILE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO(PUNTO A DEL MANDATO)

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ., da cui è risultato che i documenti ipotecari e catastali ex art. 567, comma 2, cod. proc. civ., quali la relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi.

Per gli immobili oggetto di pignoramento, in origine, il primo atto di compravendita risultava rogato al Sig. _____, nato a Barcellona P.G.(ME), il _____ avente C.F.: _____, in forza dell'atto di COMPRAVENDITA del 01/02/1974 Rep. n. 79495/5754 presso il Dott. _____, Notaio in Barcellona P.G. registrato a Barcellona P.G.(ME) il 21/02/1974 al n. 748 e trascritto a Messina il 14/02/1974 ai nn. 4044/3743, da potere della Sig.ra _____, nata a Madrid il _____, così come descritti nell'atto di pignoramento, gli immobili sono situati nel Comune di

Barcellona P.G.(ME), in Via J.F. Kennedy ai nn. 179 e 181, dove al Piano Terra, vi è l'attività commerciale, individuata al fg. 18 part. 1389 sub 15(ex sub 3) mentre al Piano Cantinato(S1) vi è, un magazzino e un deposito individuati al fg. 18 part. 1389 sub 13(ex sub 1) e sub 2, successivamente in forza dell'atto di **VENDITA** del 17/08/2007 Rep. n. 143153/15718 avanti il Dott. [redacted] Notaio in Francavilla di Sicilia(ME) registrato a Taormina(ME), il 24/08/2007 al n. 568 S1T e trascritto il 25/08/2007 ai nn. 35611/20806, da potere del Sig. [redacted], nato a Barcellona P.G.(ME), il 08/09/1942 avente C.F.: [redacted], (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) a favore della [redacted] S.R.L., lo stesso giorno la [redacted] stipulava il **CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO** con il [redacted] S.p.A., del 17/08/2007 Rep. n. 143154/15719 avanti il Dott. [redacted] Notaio in Francavilla di Sicilia(ME) registrato a Taormina(ME), il 24/08/2007 al n. 569 S1T e trascritto il 25/08/2007 ai nn. 35612/10359.

In merito alla proprietà dell'immobile, *de quo*, alla data di trascrizione del pignoramento avvenuto in data 26/02/2018 – Registro Particolare 3463 Registro Generale 4482, da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Barcellona P.G.(ME) repertorio n. 144 del 26/01/2018, presente agli atti, da quanto appreso dalla documentazione acquisita, alla data menzionata in precedenza, gli immobili sono censiti al N.C.E.U. al fg. 18 part. 1389 sub 2, 13 e 15, sono di proprietà per 1/1 dell'esecutata [redacted] con sede in Barcellona P.G.(ME), della **Sig.ra** [redacted], nata a Barcellona P.G.(ME), il [redacted] avente C.F.: [redacted] n.q. di legale rappresentante della Società proprietaria dell'intero fabbricato e non vi sono, quindi, alla data predetta altri comproprietari, in forza di un ATTO PUBBLICO di VENDITA del 17/08/2007 Rep. n. 143153/15718 avanti il Dott. [redacted], Notaio in Francavilla di Sicilia(ME) registrato a Taormina(ME), il 24/08/2007 al n. 568 S1T e trascritto il 25/08/2007 ai nn. 35611/20806.

7.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI(PUNTO B DEL MANDATO)

Di seguito si procede all'identificazione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Ubicazione

Gli immobili, come detto in precedenza, sono ubicati nel Comune di Barcellona P.G.(ME), con accesso dalla Via J.F. KENNEDY ai nn. 179 e 181(Cart. 3 all. n. 3 foto n. 1 ed individuato dall'alto mediante l'applicazione google maps, immobile evidenziato nel cerchio rosso, con dati cartografici riferiti all'anno 2019, in data 11/06/2019.

Confini

Gli immobili, ad oggi, censiti nel N.C.E.U. al foglio n. 18 part. 1389 confinano, il sub 13(ex sub 1): a sud con la Via J.F.Kennedy a nord con spazio di isolamento e con vano deposito(sub 2) e ad est con spazio di isolamento fabbricato ed ovest con spazio di isolamento fabbricato, il sub 2: a sud con il magazzino descritto in precedenza(sub 13 ex sub 1) a nord con spazio di isolamento altra ditta e ad est con spazio di isolamento stessa ditta ed ovest con spazio di isolamento fabbricato; il sub 15(ex sub 3): a sud con portico antistante e la Via J.F.Kennedy, a nord ad est ed ovest con spazio di isolamento di pertinenza dello stesso.

Consistenza

Gli immobili, così come rilevati e documentati dalla CTU nella data del 04/02/2019, risultante dal verbale di sopralluogo, hanno la seguente consistenza e le seguenti caratteristiche sotto descritte:

Locale adibito ad attività commerciale fg. 18 part. 1389 sub 15(ex sub 3)

- **al piano terra**, con accesso dalla Via J.F.Kennedy n. 181 e attraversando un portico coperto si accede mediante una scala con cinque alzate all'ingresso principale dell'immobile adibito ad attività commerciale, giusta **Concessione Edilizia n. 136/2014 del 31/07/2014**, avente ad oggetto: "FRAZIONAMENTO, MODIFICA AL PROSPETTO RETROSTANTE E CAMBIO DI UTILIZZO DA SALA DI ESPOSIZIONE E MAGAZZINO AD ATTIVITA' COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE A PIANO TERRA DEL FABBRICATO A QUATTRO ELEVAZIONI F.T. E PIANO CANTINA" intestata a "S.R.L." di n.q. di legale rappresentante, a seguito di istanza prot. n. 29206 del 09/06/2014, l'immobile adibito ad attività commerciale, ha una superficie utile(Su), di circa mq. 373,00 netta, più circa mq. 7,20 dei servizi igienici, per un totale di circa mq. 380,20 netta, una superficie coperta al lordo (Sl) di circa mq. 409,15, per una altezza interna di H. mt. 3,17, così come riportato nel rilievo metrico redatto dalla CTU, al momento l'immobile è locato ed utilizzato alla vendita di abbigliamento(di cui si dirà in seguito), si precisa che, sempre al piano terra, nel computo della superficie sia netta che lorda, precedentemente riportata, non sono state inserite le superfici inerenti il corpo scala con ascensore per l'accesso ai piani superiori del fabbricato, né un ufficio vendita della superficie netta di circa mq. 75,30 con annessi servizi igienici e relativo parcheggio antistante l'ingresso di circa mq. 34,40, locale censito al fg. 18 part. 1389 sub 14 in quanto non oggetto di pignoramento.

Locale adibito a deposito fg. 18 part. 1389 sub 2

- **al piano cantinato**, con accesso dalla Via J.F.Kennedy n. 179, si percorre lo spazio di isolamento confinante con fabbricato [redacted], fino ad arrivare, ad una rampa che porta al piano cantinato, proprio sotto lo spazio di isolamento del piano terra e parte della rampa percorsa si trova il deposito (Su) di circa mq. 80,00 compresi i servizi igienici, all'interno varie scaffalature, contenenti prodotti di vario genere e pneumatici, adiacente allo stesso dei servizi igienici H. mt. 2,00 ed un vano di circa mq. 33,00 dove trovano alloggio i motori e pompe per l'autoclave, l'intero locale sia all'interno che all'esterno non si presenta in buone condizioni, l'altezza di tale deposito è variabile, in quanto sotto rampa, per un'altezza media di circa H.med. 3,30.

Oggi, in merito al percorso da fare per poter accedere a detto deposito, **vista la Concessione Edilizia n. 136/2014 del 31/07/2014**, citata in precedenza che risulta: **"parcheggio a servizio della media struttura di vendita"** per circa mq. 196,66, dell'attività commerciale descritta in precedenza così come riportato sull'elaborato allegato, in quanto, alla Concessione Edilizia citata, vi è allegato un atto quale, **COSTITUZIONE VINCOLO DESTINAZIONE A PARCHEGGIO** stipulato in data 29/07/2014 dalla Sig.ra [redacted] di cui si dirà più specificatamente in seguito.

Locale adibito a rimessa-autorimessa fg. 18 part. 1389 sub 13(ex sub 1)

- **al piano cantinato**, con accesso dalla Via J.F.Kennedy n. 179, si percorre lo spazio di isolamento confinante con fabbricato [redacted], fino ad arrivare, ad una rampa che porta al piano cantinato, all'interno di tale locale al momento del sopralluogo erano presenti diverse autovetture, motocicli, ed altri mezzi, attrezzature da officina, ricambi, attrezzature per il sollevamento di autovetture, scaffalature, strutture in alluminio dividevano diversi ambienti, un'acceptazione, una zona ricambi e bulloneria, una sala di attesa con acceptazione ed un ufficio, questo anche perché parte di questa autorimessa è utilizzata come centro revisioni.

Mediante il collegamento verticale garantito da una scala a due rampe, si può accedere anche dall'interno al piano terra, ha una superficie utile(Su), di circa mq. 920,00 netta ed una superficie commerciale coperta al lordo di circa mq. 970,00, che sommati ai circa mq. 80 del deposito fanno circa mq. 1.050,00 così come riportato nel rilievo metrico redatto dalla CTU, antistante vi è uno spazio di isolamento (pertinenza a servizio dell'unità immobiliare), di circa mq. 159,72.

L'impianto idrico risulta funzionante, così come l'impianto elettrico, si veda progetto impianto elettrico, essendo allacciate le utenze, risulta rilasciata l'autorizzazione allo scarico e allacciamento dei reflui alla pubblica condotta fognaria del Comune di Barcellona P.G.

Caratteristiche costruttive:

la realizzazione degli immobili *de quo*, vista la Licenza Edilizia avente Prot. n. 2363 del 27/01/1975 (originaria), la Concessione Edilizia in Variante n. 297200979 del 20/09/1979, la Concessione Edilizia in Variante 2 n. 847301081 del 30/10/1981 pratica n. 7520 e la Concessione Edilizia n. 136/2014 del 31/07/2014, pratica n. 18402, i lavori hanno avuto inizio come da comunicazione in data 18/01/1976, struttura principale: strutture portanti costituite da elementi in c.a. formanti maglie chiuse sia in senso verticale che orizzontale;

- solai: a struttura mista di laterizi forati e c.a. per un'altezza di cm. 21;
- pareti esterne: murature di tamponamento in mattoni, laterizi forati e malta cementizia;
- pareti interne: i tramezzi sono in forati di laterizio da cm. 8, intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti interni: in piastrelle monocottura di diversi colori ed in diverse dimensioni a seconda degli ambienti;
- infissi interni : al piano terra, le porte interne sono in legno tinteggiate di colore noce;
- infissi esterni : in alluminio di colore grigio;
- pareti interne : trattate con intonaco civile e tinteggiate di colore prevalentemente bianco;
- pareti esterne : trattate con intonaco civile e rifinite;
- impianto elettrico: del tipo sottotraccia in uso, è presente la dichiarazione di conformità in base alle vigenti disposizioni legislative (L. 46/90, D.M. 37/2008 e ss. mm. e ii), è presente la dichiarazione di conformità;
- impianto idrico: con tubi sottotraccia in uso, ma non è reperibile alcuna certificazione in base alle vigenti disposizioni legislative (L. 46/90, D.M. 37/2008 e ss. mm. e ii);
- impianto fognario: risulta rilasciata l'autorizzazione allo scarico e allacciamento dei reflui alla pubblica condotta fognaria del Comune di Barcellona P.G.

Destinazione Urbanistica

Da quanto appreso dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G.(ME), non è stato necessario inoltrare richiesta per il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto, gli immobili oggetto di causa, nel tempo sono stati soggetti a diverse richieste di Concessione Edilizia, Cambio di Destinazione D'Uso, nel vigente P.R.G. essi, ricado in "**Zona B1 - Residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, alberghi e attività turistiche ricettive, artigianali e terziario**, inoltre l'intervento non ricade in area soggetta a **Vincolo Idrogeologico**.

Sono le zone del tessuto urbano esistente e di completamento, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti, per come riportato nell'art. 115 delle N.T.A.

Condizioni dell'immobile

Le condizioni generali dell'unità immobiliare al piano terra, come è visibile dalla documentazione fotografica allegata, per quanto riguarda gli interni sono discrete, mentre per la parte esterna l'immobile necessiterebbe di manutenzione ordinaria al piano cantinato sia gli interni che gli esterni necessiterebbero di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolar modo, tutti i prospetti.

7.3 ACCERTAMENTO OCCUPAZIONE IMMOBILI (PUNTO C DEL MANDATO)

In merito all'occupazione dell'immobile, *de quo*, alla data dei sopralluoghi effettuati, gli stessi risultavano locati il piano terra e cioè l'ATTIVITA' COMMERCIALE censita al fg 18, p.lla 1389 sub 15(ex sub 3), categ. D/8, con regolare contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 22/05/2014 della durata di anni 6(sei) dall' 01/09/2014 al 31/08/2020, tra la **S.R.L.** con sede in Barcellona P.G.(ME), della **Sig.ra**, nata a Barcellona P.G.(ME), il **avente C.F.:**, n.q. di legale rappresentante della Società proprietaria dell'intero fabbricato(LOCATORE) e il Sig. **, nato a Zhejiang(Cina), il e residente in Via Operai, n. 27, avente C.F.:** (CONDUTTORE), registrato il 09/09/2014 serie 3T n. 425, il canone di locazione è concordato in € 46.800,00(quarantaseimilaottocento) annui;

il piano cantinato e cioè l'AUTORIMESSA e il DEPOSITO censiti al fg 18, p.lla 1389 sub 13(ex sub 1), categ. C/6 e il sub 2 categ. C/2, con regolare contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 15/09/2017 della durata di anni 6(sei) dall' 01/10/2017 al 30/09/2023, tra la **S.R.L.** con sede in Barcellona P.G.(ME), della **Sig.ra**, nata a Barcellona P.G.(ME), il **avente C.F.:**

A638U, n.q. di legale rappresentante della Società proprietaria dell'intero fabbricato(LOCATORE) e il Sig. _____, nato a Barcellona P.G.(ME), il _____, avente C.F.: _____ (CONDUTTORE), registrato il 27/09/2018 serie 3T n. 2222, il canone di locazione è concordato in € 6.000,00(seimila) annui;

7.4 DATI RISULTANTI DAI DOCUMENTI IPOTECARI E CATASTALI (PUNTO D DEL MANDATO)

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali del 07/07/2016, corrispondono in parte a quelli effettivi riscontrati dal sottoscritto, sia dal punto di vista ipotecario che catastale, da Ispezione Ipotecaria è emerso che alla Sig.ra _____, nel ventennio antecedente l'atto esecutivo, risultano(Cart. 2 all. 4):

Situazione aggiornamento dal: 29/08/1996 al 31/05/2019

Identificativo definitivo: Foglio 18 – Particella 1389 – Subalterno:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 25/08/2007 – Registro Particolare 20806 Registro Generale 35611, Pubblico Ufficiale Di _____ Repertorio 143153/15718 del 17/08/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico;
Documenti successivi correlati:
1 TRASCRIZIONE n. 12967 del 23/07/2014
- 2. ISCRIZIONE CONTRO** del 25/08/2007 – Registro Particolare 10359 Registro Generale 35612, Pubblico Ufficiale Di _____ Repertorio 143154/15719 del 17/08/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FODIARIO – Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico;
- 3. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/07/2008 – Registro Particolare 17310 Registro Generale 25418, Pubblico Ufficiale _____ Repertorio 68074/7605 del 17/06/2008 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico;

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 1Q/07/2008 – Registro Particolare 17311 Registro Generale 25419, Pubblico Ufficiale - repertorio 68076/7606 del 17/06/2008 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico;
5. **RETTIFICA A TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/07/2014 – Registro Particolare 12967 Registro Generale 17436, Pubblico Ufficiale repertorio 39757/7821 del 22/07/2014 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
Nota disponibile in formato elettronico – presenza titolo telematico
Formalità di riferimento: TRASCRIZIONE n. 20806 del 2007
6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/12/2014 – Registro Particolare 23280 Registro Generale 32896, Pubblico Ufficiale SINDACO Repertorio 136/2014 del 28/11/2014 – ATTO AMMINISTRATIVO CONCESSIONE EDILIZIA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
Nota disponibile in formato elettronico;
7. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/10/2015 – Registro Particolare 18559 Registro Generale 25239, Pubblico Ufficiale Repertorio 66436/22993 del 02/10/2015 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:
1 TRASCRIZIONE n. 1859 del 01/02/2018
8. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/12/2015 – Registro Particolare 23191 Registro Generale 31269, Pubblico Ufficiale SINDACO Repertorio 83/2015 del 26/01/2016 – ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
Nota disponibile in formato elettronico;
9. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/02/2016 – Registro Particolare 2679 Registro Generale 3497, Pubblico Ufficiale SINDACO Repertorio 135/2015 del 26/01/2016 – ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
Nota disponibile in formato elettronico;
10. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/02/2018 – Registro Particolare 1859 Registro Generale 2404, Pubblico Ufficiale Repertorio 66436/22993 del 02/10/2015 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)
Nota disponibile in formato elettronico - presenza titolo telematico

Formalità di riferimento:

1 TRASCRIZIONE n. 18559 del 2015

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2018 – Registro Particolare 3463 Registro Generale 4482, Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 144 del 26/01/2018 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2018 – Registro Particolare 3746 Registro Generale 4820, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 1015 del 21/02/2018 – DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)

Nota disponibile in formato elettronico

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/08/2007 – Registro Particolare 20806 Registro Generale 35611, Pubblico Ufficiale DI ... Repertorio 143153/15718 del 17/08/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico;

Documenti successivi corretti:

1 TRASCRIZIONE n. 12967 del 23/07/2014

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/08/2007 – Registro Particolare 10359 Registro Generale 35612, Pubblico Ufficiale ... Repertorio 143154/15719 del 17/08/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FODIARIO – Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico;

3. RETTIFICA A TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2014 – Registro Particolare 12967 Registro Generale 17436, Pubblico Ufficiale ... repertorio 39757/7821 del 22/07/2014 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)

Tali visure storiche sono allegata alla perizia.

VISURA PER IMMOBILE

- Foglio 18, p.lla 1389 sub 13(ex sub 1), categ. C/6, cl. 10, consistenza mq. 920,00, sup. cat. tot. 1.034,00 m² R.C. euro 3.468,53, Via J.F. Kennedy n. 179, piano S/1;

Intestato:

- **IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Barcellona P.G., avente C.F.: **01100000890**, propriet  per 1/1.
- Foglio 18, p.lla 1389 sub 2, categ. C/2, cl. 5, consistenza 74,00 m², sup. cat. tot. 87 m², R.C. euro 278,99, Via J.F. Kennedy n. 179, piano S/1;

Intestato:

- **IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Barcellona P.G., avente C.F.: **01100000890**, propriet  per 1/1.
- Foglio 18, p.lla 1389 sub 15(ex sub 3), categ. D/8, R.C. euro 14.940,00, Via J.F. Kennedy n. 181, piano T;

Intestato:

- **IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Barcellona P.G., avente C.F.: **01100000890**, propriet  per 1/1.

Tali visure per immobile sono allegata alla perizia.

7.5 INDICAZIONE DIRITTI REALI, FORMALITA' E REGOLAMENTI CONDOMINIALI (PUNTO E DEL MANDATO)

In merito ai punti:

- a. al momento della **TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/02/2018 – Registro Particolare 3463 Registro Generale 4482, Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 144 del 26/01/2018 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME) non vi erano diritti reali a favore di terzi;
- b. da quanto   emerso dall'ispezione ipotecaria, indagine svolta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina – Territorio Servizio di Pubblicit  Immobiliare del 04/06/2019, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalit  a partire dall'atto di vendita dal Sig. **IMMOBILIARE S.R.L.**:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/08/2007 – Registro Particolare 20806 Registro Generale 35611, Pubblico Ufficiale Repertorio 143153/15718 del 17/08/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1 TRASCRIZIONE n. 12967 del 23/07/2014

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/08/2007 – Registro Particolare 10359 Registro Generale 35612, Pubblico Ufficiale Repertorio 143154/15719 del 17/08/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FODIARIO – Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)

SOGGETTO DEBITORE

3. RETTIFICA A TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2014 – Registro Particolare 12967 Registro Generale 17436, Pubblico Ufficiale repertorio 39757/7821 del 22/07/2014 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME)

Nota disponibile in formato elettronico – presenza titolo telematico

Formalità di riferimento: TRASCRIZIONE n. 20806 del 2007

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2018 – Registro Particolare 3463 Registro Generale 4482, Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 144 del 26/01/2018 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Barcellona P.G.(ME).

Sull'immobile non risultano, altresì, né oneri, né vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico che ne possano limitare l'utilizzo.

c. non vi è alcun regolamento condominiale, in quanto gli immobili non fanno parte di un condominio, essendo un'unica unità immobiliare, seppur distinta in più piani.

7.6 VERIFICA DEI BENI PIGNORATI (PUNTO F DEL MANDATO)

Prima di illustrare il criterio di stima da me adottato, è opportuno sottolineare che la stima dell'immobile, così come richiesto, costituisce un unico lotto oggetto di vendita e comprende la valutazione del fabbricato adibito parzialmente ad attività commerciale al piano terra, ed in parte ad abitazione al piano primo e secondo, ad esclusione dei beni mobili quali arredi, attrezzature ed effetti personali dell'esecutato.

I prezzi sono stati determinati tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima:

- 1) ubicazione;
- 2) epoca di costruzione;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta;
- 4) consistenza dimensionale;
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia, urbanistica, antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto con le seguenti metodologie:

- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' **O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**;
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione).
- Mediante le valutazioni sintetiche-comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**. Si è voluto visionare i siti internet di agenzie immobiliari nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto(ME);

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine(non solo locale), implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile collegare il valore dell' immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Con l'utilizzo della **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell' immobile mediante la media delle valutazioni acquisite dalle Agenzie Immobiliari di zona.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

Nei criteri di stima di seguito applicati, il sottoscritto ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, cioè quello adottato nelle libere contrattazioni di compravendita, per immobili simili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il criterio con il quale viene determinato il valore è quello corrente di mercato con il metodo sintetico-comparativo, adottando come riferimento il parametro "superficie

commerciale lorda", D.P.R. n. 138/98, cioè quella in proprietà esclusiva rilevata e calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne con un massimo di cm. 50 di spessore per le pareti perimetrali.

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- 25%/30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

altresì, sarà applicato un coefficiente globale di differenziazione nella misura:

- del 15%, cioè vale il 85%, per assenza della garanzia di vizi del bene, mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, etc..;
- nel successivo paragrafo **8** si riportano le spese per violazione edilizia e regolarizzazione (mancanza di licenza/concessione edilizia, costo oneri concessori, oblazione, agibilità, aggiornamento catastale, spese tecniche, etc..), se presenti e dovute.

STIMA SINTETICA – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali(superficie coperta).

I valori unitari rilevati **dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale(lorda) e di superficie utile(netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata a mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commerciale e residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq. e possono far riferimento alla superficie netta(N), o a quella lorda(L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i **dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** risulta che il valore di mercato in euro/mq. per:

- magazzini con destinazione deposito, ubicate nel Comune di Barcellona P.G.(ME) in stato conservativo normale in zona B1 oscilla tra un **valore min. di 275,00 €/mq.** ed un valore **max di 410,00 €/mq.**, in riferimento alla superficie coperta lorda, riferimento Anno 2018 – Semestre 2°;
- locale commerciale, ubicato nel Comune di Barcellona P.G.(ME) in stato conservativo normale in zona B1 oscilla tra un **valore min. di 910,00 €/mq.** ed un valore **max di 1.350,00 €/mq.**, in riferimento alla superficie coperta lorda, riferimento Anno 2018 – Semestre 2°.

Pur non essendo ottimale lo stato di conservazione sia del piano terra ad uso commerciale, che del piano cantinato ad uso magazzino deposito, ma neanche pessimo di entrambi gli immobili, il locale commerciale di buona metratura e il magazzino deposito di grande metratura, quindi entrambi vendibili, si decide di utilizzare, viste le quotazioni dell' OMI, come valore di riferimento quello medio sia per il locale commerciale che per quello ad uso magazzino deposito.

Valore medio: €/mq. 1.130,00 = **€/mq. 1.130,00(locale commerciale PT)**
Valore medio: €/mq. 342,50 = **€/mq. 342,50(magazzino deposito CANTINATO)**

LOCALE COMMERCIALE

Superficie Lorda = circa mq. 409,15 (piano terra)

Valore medio locale commerciale = €/mq. 1.130,00

TOTALE mq. 409,15 x €/mq. 1.130,00 = € 462.339,50 in c.t. € 462.340,00

PORTICO

Superficie antistante = circa mq. 116,20(piano terra)

Valore medio locale commerciale = €/mq. 1.130,00

TOTALE mq. 116,20 x (€/mq. 1.130,00 x 35%) = € 45.957,10 in c.t. € 45.950,00

PARCHEGGIO

Superficie laterale = circa mq. 196,66(piano terra)

Valore medio locale commerciale = €/mq. 1.130,00

TOTALE mq. 196,66 x (€/mq. 1.130,00 x 10%) = € 22.222,58 in c.t. € 22.220,00

AREA CARICO E SCARICO MERCI

Superficie laterale = circa mq. 36,80(piano terra)

Valore medio locale commerciale = €/mq. 1.130,00

TOTALE mq. 36,80 x (€/mq. 1.130,00 x 10%) = € 4.158,40 in c.t. € 4.150,00

SPAZIO COMPRESO TRA IL CARICO E SCARICO E IL PARCHEGGIO UFFICIO VENDITE

Superficie laterale = circa mq. 93,47(piano terra)

Valore medio locale commerciale = €/mq. 1.130,00

circa mq. 93,47 x (€/mq. 1.130,00 x 10%) = € 10.562,11 in c.t. € 10.560,00

Sommando i singoli importi comprensivi di pertinenze risulta:

(462.340,00+45.950,00+22.220,00+4.150,00+10.560,00)= € 545.220,00

In lettere (**euro cinquecentoquarantacinquemiladuecentoventi/00**).

AUTORIMESSA DEPOSITO

Superficie Lorda = circa mq. 1.050,00 (piano cantinato)

Valore medio magazzino deposito = €/mq. 342,50

TOTALE mq. 1.050,00 x €/mq. 342,50 = € 359.625,00

SPAZIO ANTISTANTE IL MAGAZZINO DEPOSITO

Superficie antistante = circa mq. 159,72(piano cantinato)

Valore medio autorimessa deposito = €/mq. 342,50

circa mq. 159,72 x (€/mq. 342,50 x 10%) = € 5.470,41 in c.t. € 5.470,00

Sommando i singoli importi comprensivi di pertinenze risulta:

(359.625,00+5.470,00)= € 365.095,00

In lettere (**euro trecentosessantacinquemilazeronovantacinque/00**).

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE - ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione), di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

In questa circostanza si è proposto di utilizzare il valore max di locazione per il locale commerciale al piano terra ed il valore medio per il locale magazzino deposito al piano cantinato dei **dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, da dove l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq. di superficie utile netta residenziale:

- locale commerciale valore max 8,20

- locale magazzino deposito valore medio 3,15 €/mq.

L'immobile è localizzato in una zona ad alto flusso di circolazione del Comune di Barcellona P.G.(ME).

valore max locale commerciale 8,20 €/mq. x 409,15 mq. = € **3.355,00**

valore medio magazzino deposito 3,15 €/mq. x 1.050,00 mq. = € **3.307,00**

Si desume:

VALORE DI LOCAZIONE LOCALE COMMERCIALE: € 3.355,00

VALORE DI LOCAZIONE MAGAZZINO DEPOSITO € 3.307,00

Il valore di locazione del locale commerciale e del magazzino deposito, così determinato appare congruo al mercato locale per immobili simili.

Peraltro, in taluni casi è certamente più attendibile il valore fornito dal mercato immobiliare locale.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

LOCALE COMMERCIALE

1. Fitto mensile Rm lordo = 3.355,00 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: r = 8,00 %

$$V = \frac{R_{\text{netto}}^{\text{annuo}}}{r} = \frac{3.355,00 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,08} = \frac{40.260,00}{0,08} = \text{€ } 503.250,00 \approx \text{€ } 503.000,00$$

In lettere (euro cinquecentotremila/00).

AUTORIMESSA DEPOSITO

1. Fitto mensile Rm lordo = 3.307,00 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: r = 9,5 %

$$V = \frac{R_{\text{netto}}^{\text{annuo}}}{r} = \frac{3.307,00 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,095} = \frac{39.684,00}{0,095} = \text{€ } 417.726,31 \approx \text{€ } 418.000,00$$

In lettere (euro quattrocentodiciottomila/00).

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA DELL' IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Barcellona P.G.(ME).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Barcellona P.G.(ME) con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;

- Piantine catastali;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle rispettive agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie immobiliari:

Comune di Barcellona P.G.(ME)

- Nome agenzia: Solida Immobiliare
Indirizzo: Via Alfonso La Marmora, 21
Valutazione locale ad uso commerciale : € 1.000,00/mq.
Valutazione locale ad uso magazzino : € 350,00/mq.
Tecnica di valutazione: A mq.
- Nome agenzia: Alizzi Immobiliare
Indirizzo: Via S. Andrea, 123
Valutazione locale ad uso commerciale : € 1.100,00/mq.
Valutazione locale ad uso magazzino : € 450,00/mq.
Tecnica di valutazione: A mq.
- Nome agenzia: Caruso Immobiliare
Indirizzo: Via Umberto I°, 205
Valutazione locale ad uso commerciale : € 1.050,00/mq.
Valutazione locale ad uso magazzino : € 400,00/mq.
Tecnica di valutazione: A mq.

Riepilogo

LOCALE AD USO COMMERCIALE

- € 1.000,00
- € 1.100,00
- € 1.050,00

TOT. € 3.150,00

MEDIA ARITMETICA (1.000,00+1.100,00+1.050,00)/3 = € 1.050,00/mq.

LOCALE AD USO MAGAZZINO DEPOSITO

- € 350,00
- € 450,00
- € 400,00

TOT. € 400,00

MEDIA ARITMETICA (350,00+450,00+400,00)/3 = € 400,00/mq.

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Riepilogando, quindi, **i tre risultati** ottenuti in precedenza, in base ai due criteri estimativi sui valori adottati, che peraltro presentano valori numerici molto simili tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

LOCALE COMMERCIALE € 545.220,00

AUTORIMESSA DEPOSITO € 365.095,00

- Valore risultante dalla stima analitica per i valori unitari dell'immobile attraverso i canoni di locazione, con correzione di stima da parte del CTU:

LOCALE COMMERCIALE € 503.000,00

AUTORIMESSA DEPOSITO € 418.000,00

- Valore risultante dalla stima analitica per i valori unitari dell'immobile attraverso le agenzie immobiliari di zona, con correzione di stima da parte del CTU:

LOCALE COMMERCIALE € 429.607,50

AUTORIMESSA DEPOSITO € 420.000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:
Per il **LOCALE COMMERCIALE**

$$V_{\text{medio}} = \frac{545.220,00 + 503.000,00 + 429.607,50}{3} = \text{€ } 492.609,17 \approx \text{€ } 490.000,00$$

In lettere (**euro quattrocentosessantacinquemila/00**).

Risulta così: € 490.000,00/409,15 mq. = **€ 1.197,60/mq. Valore Stimato al mq.**

A detto valore medio ordinario, inoltre, verranno scomputati sulla stima finale, i costi necessari a ripristinare la condizione di regolarità edilizia e urbanistica, catastale, se presenti e dovuti, come si dirà nel prossimo punto **8**.

A detrarre adeguamenti e correzioni di stima: **€ 490.000,00** a detrarre 5%
con riduzione del 5% **€ 465.500,00**
In c.t. **€ 465.000,00**

In lettere (**euro quattrocentosessantacinquemila/00**).

Per il **AUTORIMESSA DEPOSITO**

$$V_{\text{medio}} = \frac{365.095,00 + 418.000,00 + 420.000,00}{3} = \text{€ } 401.031,67 \approx \text{€ } 400.000,00$$

In lettere (**euro quattrocentomila/00**).

Risulta così: € 400.000,00/1.050,00 mq. = **€ 380,95/mq. Valore Stimato al mq.**

A detto valore medio ordinario, inoltre, verranno scomputati sulla stima finale, i costi necessari a ripristinare la condizione di regolarità edilizia e urbanistica, catastale, se presenti e dovuti, come si dirà nel prossimo punto **8**.

A detrarre adeguamenti e correzioni di stima:	€ 400.000,00	a detrarre 5%
con riduzione del 5%	€ 380.000,00-	
• riduzione globale per vetustà il 10% di € 380.000,00 =	€ 38.000,00	
Restano	€ 342.000,00	
In c.t.	€ 340.000,00	

In lettere (**euro trecentoquarantamila/00**).

Sommando i due valori così ottenuti, si giunge al valore complessivo dell'immobile:

La stima dell'immobile con accessori e pertinenze, è per il **LOCALE COMMERCIALE** di € 465.000,00, mentre per il **AUTORIMESSA DEPOSITO** è di € 340.000,00, sommando i due valori così ottenuti, si giunge al valore complessivo dell'immobile:

LOCALE COMMERCIALE	€	465.000,00
MAGAZZINO DEPOSITO	€	<u>340.000,00</u>
SOMMANO	€	805.000,00

In lettere (**euro ottocentocinquemila/00**).

Il valore finale è scaturito da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia, l'eventuale presenza di errori o di scostamenti della consistenza, con lo stato attuale, non alterano il valore complessivo di stima sopra indicato.

In ogni valutazione si cerca di giungere alla determinazione di un risultato che tenda a mediare in varia misura tra le opposte esigenze di razionalità e consistenza teorica, di neutralità o indipendenza dei valori delle caratteristiche dei soggetti coinvolti nella negoziazione e dell'obiettività ed applicabilità pratica.

7.7 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (PUNTO G DEL MANDATO)

Per quanto concerne l'immobile oggi esistente, è necessario, viste le numerose richieste di Concessioni Edilizie e/o Varianti e/o Cambio di Destinazione d'uso.

Dal sopralluogo effettuato, non si sono riscontrate delle irregolarità e/o difformità, di particolare rilievo negli immobili sia quello ad uso commerciale che l'autorimessa e il deposito, ad esclusione di una copertura in coibentato e chiusa con infissi in alluminio realizzata al piano terra nello spazio di isolamento, utilizzato come ufficio, considerando che tale realizzazione è realizzata in struttura precaria è suscettibile di regolarizzazione ai

sensi dell' **art. 20 Legge Regionale 16 aprile 2003 n° 4 e Legge Regionale 14 aprile 2006 n° 15**, pagando gli oneri dovuti per legge.

Non risulta, in merito, sia stata presentata alcuna comunicazione di regolarizzazione.

Il giudizio di stima finale tiene conto di quanto sopra, nulla escluso, in particolare che l'immobile, a prescindere dalle eventuali opere di manutenzione ordinaria o straordinaria di ristrutturazione, richiede che venga adeguato alla vigente normativa regionale e nazionale e che venga acquisito un certificato di idoneità degli impianti.

L'immobile nel suo insieme presenta un aspetto architettonico ed estetico gradevole all'uso e al carattere della località in cui è stato realizzato, risulta chiaramente funzionale alla destinazione d'uso di attività commerciale al piano terra(in quanto autorizzato) e di autorimessa e deposito al piano cantinato, ma nel complesso, essendo in condizioni non ottimali, richiede interventi edilizi.

Da quanto precede, si può desumere che gli immobili, *de quo*, risultano costruiti con diversi titoli autorizzativi e/o concessori, previsti dalla vigente normativa ed è quindi da considerarsi **regolare**.

7.8 OPERE ABUSIVE (PUNTO H DEL MANDATO)

Come detto in precedenza non risultano opere abusive.

8. CONCLUSIONI E RIEPILOGO

Per quanto attiene l'incarico ricevuto lo scrivente ritiene di poter attribuire agli immobili oggetto di pignoramento di proprietà della GLOBAL GROUP S.R.L. della Sig.ra Concetta VAZZANA, come **lotto unico**, al fine della determinazione del prezzo base di vendita, il tutto desunto da quanto precedentemente relazionato:

- Valore scaturito dal **CRITERIO DI STIMA** € **805.000,00**

il valore complessivo, che si ritiene di attribuire per la vendita dell'immobile già decurtato della percentuale per correzioni di stima e per vetustà, in lettere dicono (**euro ottocentocinquemila/00**).

9. CONGEDO ESPERTO

Con la presente perizia di stima dell'immobile pignorato, che si compone di n. 33 pagine escluso frontespizio, il sottoscritto CTU, ritiene di aver assolto in maniera esaustiva e puntuale all'incarico ricevuto con quanto prodotto ed argomentato e per quel che gli è dato conoscere, si resta a disposizione della S.V. Ill.ma e delle parti chiamate in giudizio per ogni chiarimento in merito e/o integrazioni che si rendessero necessarie.

Quanto sopra con l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con Osservanza

Barcellona P.G. (ME) li, 11/GIU/2019

Il Consulente Tecnico d 'Ufficio

(Arch. _____)