

STUDIO TECNICO

Geom. Francesco Nania

Via IV° San Nicolò n° 11 – tel. 339/7826687

98054 – F U R N A R I

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
BARCELLONA POZZO DI GOTTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N° 131/2012 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

SOGGETTO B

CREDITORI INTERVENUTI:

SOGGETTO C

RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.

ESECUTATO:

SOGGETTO A

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Vincenzo CEFALO**

C.T.U.: **Geom. Francesco NANIA**

**RELAZIONE
di
Consulenza Tecnica di Ufficio**

Furnari, 10 maggio 2016

**IL C. T. U.
Geom. Francesco NANIA**



INDICE

1. MANDATO	3
2. ELENCO DEGLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
3. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.	8
4. SOPRALLUOGHI	8
5. RISPOSTA AL QUESITO	10
5.a Descrizione sommaria degli immobili pignorati	11
5.a.1) Unità Abitativa Via P. Gobetti, piano terra, fog. 7 part. 596 sub 2	11
5.a.2) Unità Abitativa Via P. Gobetti, piano primo, fog. 7 part. 596 sub 3	13
5.a.3) Unità Abitativa Via P. Gobetti, piano secondo, fog. 7 part. 596 sub 4	15
5.b Verifiche sui documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c.	16
5.c Proprietà degli immobili alla data del pignoramento	17
5.d Diritti, vincoli ed oneri esistenti sull'immobile	17
5.e Stato di occupazione dell'immobile	18
5.f Stima degli immobili pignorati	18
5.g Regolarità edilizia ed urbanistica	33
5.h Certificazione energetica ex Dir. 2002/891/CE e ss.mm.ii.	35
5.i Verifica gravami di censo, livello o uso civico su beni pignorati	35
5.l Calcolo importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	35
6. ELENCO DEGLI ALLEGATI	38



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. MANDATO

Il sottoscritto, Geom. Francesco Nania, con provvedimento emesso dal Sig. Giudice Dott. Vincenzo Cefalo nel corso dell'udienza di causa del 07/12/2015, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 131/2012 R.G.E., promossa dal sig. Soggetto B (creditore procedente) contro il sig. Soggetto A (esecutato).

Lo stesso Giudice con separato provvedimento, sempre del 07/12/2015, conferiva allo scrivente incarico assegnando il seguente quesito:

“ L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche Immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata ecc.).

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il



primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; 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.

D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc, o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione.

A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito.

F) Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; (b) il prezzo



base per la vendita, adeguatamente riducendo il valore di mercato in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015 e cioè esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni in basso del valore di mercato

In tutti i casi:

1) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (in misura non superiore al 15%),

eventualmente:

2) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

3) per cattivo stato d'uso e di manutenzione,

4) per lo stato di possesso,

5) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

6) per spese condominiali insolute.

Nel determinare il valore di mercato il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, indicando il valore per metro quadro e il valore complessivo, eccezionalmente il perito indicherà il valore a corpo e non a misura qualora non sia possibile o auspicabile, per natura e le caratteristiche dell'immobile, procedere alla stima per m/q. secondo le precitate indicazioni normative.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5:000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano



stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2 – effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e dica gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro verso, 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

H) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

I) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L) calcoli l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, riferisca di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, riferisca sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

Nel contempo, il Giudice ha disposto di consegnare la relazione di stima in due file telematici (di cui uno omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per il



20.06.2016, e, nello stesso termine, ne invii copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, se costituito, a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata A.R. ovvero, in difetto di costituzione o in caso di irreperibilità del debitore, presso la cancelleria del giudice; disponendo, altresì, che nel caso in cui almeno una delle parti provveda a inviare all'esperto stesso – a mezzo p.e.c. ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento – note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata, il C.T.U. depositi copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza ed intervenga all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari. Provveda in ogni caso a depositare in cancelleria le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

In riferimento al suddetto incarico ricevuto, Il 18/12/2015 lo scrivente ha prestato il giuramento di rito innanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

2. ELENCO DEGLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare notificato alla parte esecutata e depositato in cancelleria il 17/08/2012, Il creditore procedente sig. Soggetto B, a mezzo il proprio legale Avv. Giacomo Portale, ha chiesto di sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione

“le seguenti tre unità immobiliari di proprietà del predetto debitore Soggetto A, site nel Comune di Pace del Mela (codice G209) – Catasto dei Fabbricati:

- 1) Sezione Urbana, foglio 7, particella 596 (cinquecentonovantasei) Sub 2 (due)
Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 258,49, Via Piero Gobetti n. 12, piano T;**
- 2) Sezione Urbana, foglio 7, particella 596 (cinquecentonovantasei) sub. 3 (tre)**



Categoria A/2 classe 6 consistenza 7 vani, Rendita Euro 328,98, Via Piero

Gobetti n. 12, piano 1;

3) *Sezione Urbana, foglio 7 particella 596 (cinquecentonovantasei) sub 4*

(quattro) Categoria A/2 Classe 6 Consistenza 7 Vani, Rendita Euro 328,98, Via Piero Gobetti n. 12, piano 2;”.

3. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Il creditore procedente con atto del 12/12/2012, sempre a firma del proprio legale Avv. Giacomo Portale, ha chiesto la vendita dei beni immobili pignorati indicati al punto 2. che precede, depositando certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, rilasciata in data 12/12/2012 dal notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena.

Detta certificazione notarile, a parere dello scrivente, risulta completa e conforme alle prescrizioni di cui al dettame del comma II, art. 567 c.p.c..

4. SOPRALLUOGHI

In conformità alle disposizioni di cui al provvedimento d’incarico del 07/12/2015, lo scrivente CTU, esperita le preventiva acquisizione del certificato di residenza aggiornato dell’esecutato, formalizzava la fissazione del sopralluogo alla data del 15/01/2016, ore 15,00, con comunicazione inviata ai legali delle rispettive parti costituite a mezzo posta elettronica certificata ed a mezzo raccomandata a/r al debitore esecutato, sig. Soggetto A, e al creditore procedente, sig. Soggetto B.

Alla suddetta data e ora prefissata, ha dato inizio alle operazioni peritali di accertamento degli immobili oggetto di pignoramento siti in comune di Pace del Mela, Via Piero Gobetti, n. 12 portandosi nell’unità residenziale a piano terra individuata al foglio 7, particella 596, sub. 2.

Ivi ha avuto la presenza dell’esecutato Soggetto A e dell’avv. Marcella Maiorana per



delega dell'avv. Gatto difensore del Soggetto A, mentre nessun altro è intervenuto né per l'esecutore precedente né per gli esecutori intervenuti.

Alla continua presenza dei suddetti ha proceduto all'esecuzione dei rilievi planimetrici dell'unità immobiliare a piano terra, effettuando altresì un dettagliato rilievo fotografico degli ambienti interni e dei prospetti.

Ai fini dell'espletamento del mandato, lo scrivente ha riscontrato, come anche confermato dallo stesso esecutato, che l'unità immobiliare a uso residenziale distribuita a piano terra risulta abitata dallo stesso esecutato e dalla moglie Soggetto D, nata a Santa Lucia del Mela il 19/03/1953.

Ultimati gli accertamenti nella citata unità a piano terra e non potendo procedere all'accertamento delle altre unità a piano primo e secondo poiché al momento del sopralluogo inaccessibili stante l'assenza dei rispettivi occupanti, lo scrivente rinviava le operazioni a nuova data da destinarsi.

Successivamente, il giorno 10 febbraio 2016 alle ore 9,30, come prefissato con comunicazione del 30.01.2016, inviata a mezzo PEC ai legali delle parti in causa ed a mezzo raccomandata a/r all'esecutato Soggetto A, lo scrivente si riportava sui luoghi oggetto di causa per proseguire gli accertamenti in sito nelle restanti unità immobiliari abitative oggetto di esecuzione, distribuite al piano primo e al piano secondo del fabbricato in Via Piero Gobetti di Pace del Mela, distinte rispettivamente con il sub 3 e sub 4 della particella 596, foglio 7.

In questa tornata ha avuto la presenza dell'esecutato Soggetto A, dell'avvocato Marcella Maiorana, per delega dell'avv. Giuseppa Gatto, difensore dell'esecutato, e del Geom. Francesco De Gaetano, tecnico dei parte del creditore precedente Soggetto B, già nominato CTP all'inizio delle operazioni effettuate dal precedente CTU sostituito, come si evince dalla comunicazione di conferma di nomina ricevuta dall'avv. Portale a mezzo PEC del 15/01/2016, ore 14,56 (*vds. allegato A.4*).



Alla continua presenza degli intervenuti sopra generalizzati venivano effettuati i rilievi planimetrici delle unità a piano primo e piano secondo oggetto di esecuzione, prendendo misure e appunti in fogli separati, effettuando, altresì, un dettagliato rilievo fotografico degli ambienti delle stesse.

L'esecutato in corso di stesura del relativo verbale di sopralluogo faceva rilevare che l'unità abitativa a piano primo è abitata dalla Signora Soggetto E, moglie separata del proprio figlio Soggetto F, nonché dalle loro figlie, meglio riportate in verbale di sopralluogo, ciò in forza di Decreto di Omologazione cron. 17/2008 emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. il 07.01.2008 nella causa civile di separazione n. 670/2004 R.G., depositato in cancelleria il 08/01/2008, (*allegato A.5*).

Mentre, per quanto riguarda l'unità a piano secondo, lo stesso Soggetto A dichiarava che l'Immobile di che trattasi è abitato dal proprio figlio Soggetto G, nato a Milazzo il 27/04/1980, e dalla famiglia di costui composta dalla moglie e dalla figlia minore, entrambe generalizzate nel verbale di sopralluogo.

Avendo completato le operazioni di sopralluogo, dichiarava chiuse le stesse, riservandosi l'eventuale ritorno sui luoghi in caso di necessità ai fini della stesura della Relazione di Consulenza d'Ufficio.

Dei descritti sopralluoghi ha redatto i relativi verbali che alla presente vengono allegati unitamente alle lettere di invito alle parti e alle relative ricevute di notifica e produzione documentale dell'esecutato (*vds. allegato A*).

5. RISPOSTA AL QUESITO

Alla luce degli accertamenti tecnici dei luoghi, delle indagini esperite presso gli uffici del Comune di Pace del Mela e dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina - Territorio, della relativa documentazione reperita, degli elementi e dei dati raccolti, lo scrivente è nelle condizioni di rispondere ai rispettivi punti del



quesito assegnato dal Sig. G.E., il tutto come di seguito esposto seguendo il medesimo ordine del mandato.

5.a Descrizione sommaria degli immobili pignorati

Preliminarmente si riferisce che l'edificio nel quale sono ricomprese le unità immobiliari abitative oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Pace del Mela e precisamente nella zona nord di Pace centro, nella via Piero Gobetti, vicina a diversi servizi pubblici quali scuole, auditorium, uffici comunali, ecc..

Nel complesso il fabbricato ospitante gli immobili eseguiti di seguito descritti ha struttura portante in c.a., solai intermedi e di copertura in struttura mista in latero-cemento, tampognature esterne in laterizio dello spessore di cm. 30, prospetto principale sulla via Gobetti e retro prospetto intonacati con intonaco civile, completato con lo strato di finitura in tonachina solo per il prospetto principale e la porzione a primo e secondo livello del retro prospetto, il prospetto ovest è intonacato solo con malta a rinzaffo e in minima parte al rustico, mentre il restante prospetto est risulta in aderenza con altro fabbricato (part. 594, *(vds. foto n. 1, 2, 3, 4 degli elaborati fotografici all. B.1, all. B.2 e all. B.3)*).

Le unità immobiliari residenziali oggetto di stima occupano, distintamente per ciascun piano, l'intero perimetro del descritto fabbricato con esclusione dello spazio occupato dal vano scala di accesso alle unità a piano primo e secondo.

Fermo quanto preliminarmente riferito, si procede alla descrizione delle singole unità immobiliari residenziali individuate nell'atto di pignoramento della precedente, come riportato al punto 2. che precede.

5.a.1) Unità Abitativa Via P. Gobetti, piano terra, fog. 7 part. 596 sub 2

La suddetta unità immobiliare confina a nord con la Via comunale Piero Gobetti, dalla quale si accede direttamente attraverso un portone d'ingresso in alluminio e



vetro, e con vano scala da più lati, a ovest e a sud con area libera sub. 1 – B.C.N.C., a est con fabbricato altra ditta, part. 494.

All’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, catasto fabbricati, l’unità immobiliare di che trattasi è censita al **fog. 7, part. 596, sub 2, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale: totale mq. 129; totale escluso aree scoperte mq. 129, rendita € 258,49, via Piero Gobetti n. 12, piano T, Comune di Pace del Mela, intestata in piena proprietà all’esecutato Soggetto A**, come è dato leggere dalla Visura per immobile – Situazione degli atti informatizzati al 28.12.2015 (*vds. allegato D.2.1*).

L’unità immobiliare di che trattasi, ferma la superficie occupata dal vano scala, è distribuita sull’intera area edificata del piano terra e si estende per una **superficie lorda di mq. 131,00**, mentre l’altezza utile di piano risulta di ml. 3,00.

La stessa è costituita della **superficie utile abitativa di mq. 112,50**, (*vds. Elaborato Planimetrico - allegato C.1*), relativa ai seguenti ambienti:

- Pranzo – Soggiorno di mq. 21,78;
- Cucina di mq. 14,04;
- letto di mq. 19,36;
- lettino di mq. 14,44;
- lettino di mq. 11,02;
- bagno di mq. 6,84;
- servizio w.c. di mq. 5,59;
- Ingresso di mq. 7,43
- Corridoio di mq. 9,36;
- Ripostiglio di mq. 2,64;

La struttura portante, come descritto precedentemente, è in cemento armato (c.a.) costituita a da travi e pilastri, la tampognatura esterna in laterizio dello spessore di



cm. 30, le tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm. 8.

L'unità risulta finita e completa all'uso di civile abitazione con pavimentazione in ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica le aperture sulla Via pubblica e con persiane sempre in alluminio quelle sul retro prospetto, portone d'ingresso in alluminio e vetri, aperture interne in legno tamburato, pareti e soffitti tinteggiate.

L'unità è dotata degli impianti elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento, TV, il tutto in buono stato d'uso e conservazione, *(vds. rilievo fotografico - allegato B.1)*.

Si Puntualizza che rispetto alle risultanze di cui alla planimetria U.I.U. catastale sono state riscontrate una lieve variazione essendo stato ricavato da porzione della superficie del vano cucina un secondo servizio w.c. di mq. 5,59, con lieve ampliamento, verso l'esterno sotto lo sporto balcone del piano primo, della superficie edificata di mq. 1,95 *(vds. allegato C.1, Foto n. 17 allegato B.1)*.

Dagli accertamenti esperiti presso il Comune di Pace del Mela, queste variazioni e lieve ampliamento risultano prive delle necessarie autorizzazioni di legge. Le stesse non si riscontrano nella planimetria U.I.U. reperita all'Agenzia delle Entrate - Territorio.

5.a.2) Unità Abitativa Via P. Gobetti, piano primo, fog. 7 part. 596 sub 3

L'unità abitativa di che trattasi è distribuita al primo piano dell'edificio, ed occupa l'intera superficie di livello, escluso l'area occupata dal vano scala.

Alla stessa si accede attraverso il vano scala con ingresso dal portone localizzato lungo il prospetto sulla via pubblica Piero Gobetti.

Confina a nord con la via P. Gobetti e con vano scala da più lati, a ovest e a est con aria del sub. 1 B.C.N.C., a est con fabbricato altra ditta, particella 594.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Messina – Territorio, Servizi Catastali,



catasto fabbricati, l'unità immobiliare è censita al **fog. 7, part. 596, sub 3, categ. A/2, classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale: totale mq. 137; totale escluso aree scoperte mq. 129, rendita € 328,98, via Piero Gobetti n. 12, piano 1, Comune di Pace del Mela, intestata in piena proprietà all'esecutato Soggetto A**, come è dato leggere dalla Visura per immobile – Situazione degli atti informatizzati al 28.12.2015 (*vds. allegato D.3.1*).

Si estende per una **superficie lorda di mq. 129,05**, ed ha altezza utile di piano di ml. 3,00, mentre la **superficie utile abitativa risulta di complessivi mq. 109,18**, composta dagli ambienti:

- Soggiorno di mq. 16,83;
- Cucina-Pranzo di mq. 21,80, con annesso ripostiglio di mq. 3,63;
- letto di mq. 17,23;
- lettino di mq. 13,60;
- lettino di mq. 10,96;
- bagno di mq. 6,27;
- servizio w.c. di mq. 4,13;
- corridoio di mq. 12,42;
- Ripostiglio di mq. 2,37;

oltre la superficie non residenziale del balcone prospiciente sulla via pubblica di mq. 11,31 e di quella di mq. 16,00 del balcone sul retro prospetto (*vds. Elaborato Planimetrico - allegato C.2*).

La struttura portante, è in cemento armato (c.a.) costituita da travi e pilastri, la tamponatura esterna in laterizio dello spessore di cm. 30, le tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm. 8.

L'unità risulta finita e completa all'uso di civile abitazione con pavimentazione in ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica, portone



ingresso semiblindato, aperture interne in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, dotata degli impianti elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento, TV, il tutto in buono stato d'uso e conservazione, (vds. rilievo fotografico - allegato B.2).

Si Puntualizza che rispetto alle risultanze di cui alla planimetria U.I.U. catastale (allegato D.3.2) sono state riscontrate irrilevanti ed ininfluenti variazioni distributive, tanto che le stesse non modificano né il numero dei vani né la superficie utile complessiva dell'unità.

5.a.3) Unità Abitativa Via P. Gobetti, piano secondo, fog. 7 part. 596 sub 4

L'unità immobiliare residenziale in argomento è localizzata al piano secondo ed è distribuita sull'intera superficie del piano, al netto dell'area del vano scala a mezzo del quale si accede dalla via pubblica Piero Gobetti.

Confina a nord con la via P. Gobetti e vano scala da più lati, a ovest e ad est con aria del sub. 1 B.C.N.C. dell'edificio, a est con fabbricato altra ditta particella 594.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, catasto fabbricati, l'unità immobiliare è censita al **fog. 7, part. 596, sub 4, categ. A/2, classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale: totale mq. 133; totale escluso aree scoperte mq. 124, rendita € 328,98, via Piero Gobetti n. 12, piano 2, Comune di Pace del Mela, intestata in piena proprietà all'esecutato Soggetto A**, come è dato leggere dalla Visura per immobile – Situazione degli atti informatizzati al 28.12.2015 (vds. allegato D.4.1).

Si estende per una **superficie lorda di mq. 125,10**, ed ha altezza utile di piano di ml. 3,00, mentre la **superficie utile abitativa risulta di mq. 106,13**, composta dai seguenti vani ed accessori:

- Cucina-pranzo di mq. 38,61, con annesso ripostiglio di mq. 2,16;
- letto di mq. 17,43, con annessa cabina armadio di mq. 4,44;



- lettino di mq. 13,20;
- camera di mq. 8,55;
- bagno (rustico) di mq. 7,89;
- servizio w.c. di mq. 5,26;
- Ingresso di mq. 4,13;
- disimpegno di mq. 4,46;

oltre la superficie non residenziale del balcone prospiciente sulla via pubblica di mq. 11,31 e di quella di mq. 19,50 del balcone sul retro prospetto, (*vds. Elaborato Planimetrico - allegato C.3*).

La struttura portante è in c.a., costituita da travi e pilastri, la tampognatura esterna in laterizio dello spessore di cm. 30, le tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm. 8.

L'unità è finita e completa all'uso di civile abitazione con pavimentazione in ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane sempre in alluminio, portone ingresso semiblindato, aperture interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, dotata degli impianti elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento, TV, il tutto in ottimo stato d'uso e conservazione, (*vds. rilievo fotografico - allegato B.3*).

Si Puntualizza che il bagno di mq. 7,86, adiacente al vano scala, allo stato è incompleto, privo delle finiture (pavimento e rivestimento), dei pezzi sanitari e della rubinetteria (*vds. foto n. 17, allegato fotografico B.3*)

Dal raffronto delle risultanze dei rilievi con la planimetria U.I.U. catastale (*allegato D.4.2*) non si evidenziano alcuna discordanza ne nel numero dei vani ne nella destinazione d'uso degli stessi.

5.b Verifiche sui documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c.



In riferimento ai documenti ipotecari e catastali si riferisce che la precedente ha versato in atti la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, rilasciata in data 12/12/2012 dal notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena, ed il relativo contenuto risulta essere, oltre che completo alle prescrizioni di cui alla citata norma, come riferito al punto 3. che precede, rispondente ai dati effettivi accertati.

5.c Proprietà degli immobili alla data del pignoramento

Alla luce dell'esame della documentazione reperita si riferisce che alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 21.08.2012, gli immobili pignorati risultavano in piena proprietà all'esecutato Soggetto A in forza dell'Atto di divisione del 30/08/1979, redatto dal notaio Esterina Calderone da Milazzo, repertorio n. 65309, raccolta n. 12370, trascritto a Messina il 05/09/1979 ai nn. 15858/14260, esistente agli atti di causa.

5.d Diritti, vincoli ed oneri esistenti sull'immobile

Per quanto concerne la richiesta di cui al punto D) si riferisce che alla data del 21.08.2012, di trascrizione del pignoramento:

- a) non esistono diritti reali a favore di terzi;
- b) non vi sono formalità di iscrizioni e trascrizioni, oltre quelle riscontrate nella certificazione notarile del 12.12.2012, né tantomeno esistono vincoli e oneri edilizio – urbanistici incidenti sulla potenzialità dell'immobile, come si evince dalla documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela (*vds. allegato E.5*);
- c) l'edificio ospitante gli immobili pignorati, essendo tra l'altro di proprietà esclusiva del solo esecutato, non è provvisto di Regolamento di Condominio, per cui i beni pignorati non sono gravati da vincoli di destinazione e/o



limitazioni all'utilizzo di natura condominiale.

5.e Stato di occupazione dell'immobile

Al fine di soddisfare le richieste di cui al punto E) del mandato si riferisce che:

- **l'appartamento** dislocato al piano terra ed identificato in catasto al **foglio 7 particella 596, subalterno 2**, come è emerso dagli accertamenti esperiti e dichiaratomi dall'esecutato, **risulta abitato dallo stesso sig. Soggetto A e dalla moglie Soggetto D, nata a Santa Lucia del Mela il 19/03/1953.**
- **L'Unità abitativa** a piano primo identificata in catasto al **foglio 7 particella 596, subalterno 3**, come dichiarato dall'esecutato e confermato dal contenuto della documentazione prodotta dallo stesso durante il secondo sopralluogo, **risulta abitata dalla Signora Soggetto E, moglie separata del figlio Soggetto F, nonché dalle loro figlie, ciò in forza di Decreto di Omologazione cron. 17/2008, emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. il 07.01.2008 nella causa civile di separazione n. 670/2004 R.G., depositato in cancelleria il 08/01/2008 (vds. allegato n. A.5).**
- **L'abitazione** dislocata al piano secondo, identificata in catasto al **foglio 7 particella 596, subalterno 4**, sempre come dichiarato dall'esecutato **è adibita ad abitazione residenziale dal figlio Soggetto G, nato a Milazzo il 27/04/1980 e dalla famiglia di costui composta dalla moglie e dalla loro figlia, generalizzate in verbale di sopralluogo.**

5.f Stima degli immobili pignorati

In risposta a questa parte del quesito assegnato, preliminarmente lo scrivente espone la metodica estimativa che sarà adottata per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari urbane per cui è mandato.

Nella fattispecie si ritiene più appropriato applicare la metodologia diretta per



confronto o comparazione, essendo sicuramente la più conducente al caso in esame.

Infatti, la metodologia diretta è basata sulla comparazione con altri beni simili, aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e parametri di confronto simili al bene da stimare, di cui si conosce il relativo valore ordinario praticato in libere contrattazioni di mercato e poi da questi valori risalire al prezzo medio per metro quadrato di superficie.

E' appena il caso di sottolineare che l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato e a tal proposito i metodi diretti hanno sostanzialmente un margine di incertezza ben minore che quelli indiretti.

Altro fondamentale aspetto è la ricerca dei dati e degli elementi economici che possono influenzare e contribuire alla formazione del prezzo di mercato, in quanto questi risultano di fondamentale importanza ai fini di un equo e obiettivo giudizio da parte dell'operatore.

Di fatto, il valore di mercato è strettamente legato alle condizioni merceologiche che determinano la domanda e l'offerta in un certo luogo e ad un certo momento, con la conseguenza che mutando uno di questi elementi cambia radicalmente anche il prezzo di mercato.

Ne consegue che il valore medio per metro quadro desunto dalle libere contrattazioni di mercato dovrà essere opportunamente corretto in relazione alle particolari caratteristiche positive e negative proprie dell'immobile oggetto di stima, ovvero, in altri termini, bisogna tenere conto di tutti gli elementi che possono influenzare l'apprezzamento definitivo dello stesso, quali: localizzazione, salubrità della zona, esistenza di infrastrutture e servizi pubblici e privati (piazze, parchi, verde attrezzato, ristoranti, negozi, mercati, ecc.), esistenza di vie di comunicazione



(strade, porto, stazione ferroviaria, ecc.), prescrizioni e vincoli urbanistici, destinazione d'uso, grado di finitura, conformazione e distribuzione degli ambienti, età della costruzione, grado di vetustà, regolarità urbanistica, nonché di tutti gli altri elementi agenti nel caso in esame.

Tra i parametri normalmente utilizzati è stato scelto quello relativo alla “*superficie commerciale*” espressa in metri quadri, questa pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, costituite: - dalla superficie lorda edificata (SL), comprensiva quindi anche dell'area delle murature, dei tramezzi, di sguinci, vani di porte, finestre, ecc.; - dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (SPO) (balconi, terrazze, patii e giardini); - dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (SPS) (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Sempre in ossequio al quesito, una volta determinato il più probabile valore di mercato, si procederà alla determinazione del prezzo base per la vendita di ciascun'unità immobiliare, applicando al ricavato prezzo di mercato, distintamente, gli adeguamenti in ribasso secondo le indicazioni di cui all'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla legge 132/2015.

Orbene, come risulta indicato nell'Atto di Pignoramento i beni immobili oggetto di esecuzione risultano:

“le seguenti tre unità immobiliari di proprietà del predetto debitore Soggetto A, site nel Comune di Pace del Mela (codice G209) – Catasto dei Fabbricati:

- 1) Sezione Urbana, foglio 7, particella 596 (cinquecentonovantasei) Sub 2 (due)
Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 258,49, Via Piero Gobetti n. 12, piano T;**
- 2) Sezione Urbana, foglio 7, particella 596 (cinquecentonovantasei) sub. 3 (tre)
Categoria A/2 classe 6 consistenza 7 vani, Rendita Euro 328,98, Via Piero**



Gobetti n. 12, piano 1;

- 3) Sezione Urbana, foglio 7 particella 596 (cinquecentonovantasei) sub 4
(quattro) Categoria A/2 Classe 6 Consistenza 7 Vani, Rendita Euro 328,98, Via
Piero Gobetti n. 12, piano 2;”.**

Pertanto, in riferimento punto F) del mandato qui di seguito, sulla scorta di quanto sopra enucleato, per ogni singola unità immobiliare oggetto di esecuzione si procede, distintamente, alla determinazione del: **a) valore di mercato e b) Prezzo base per la vendita.**

- 1) Unità Immobiliare ad uso residenziale a piano terra in Comune di
Pace del Mela, Via Piero Gobetti.**

Foglio 7, particella 596, sub. 2

a) Valore di Mercato

❖ Elementi economici reperiti – prezzo medio unitario a metro quadro

In riferimento al Valore di Mercato, lo scrivente ha operato specifiche ricerche presso diversi operatori economici e agenzie immobiliari (2F Immobiliare Gabetti; Gruppo Media Advisors, Immobiliare Fiorello, Pluto Immobiliare, Immobiliare.it., ecc.).

Dall’elaborazione dei dati economici reperiti è stato appurato che sostanzialmente il prezzo unitario a metro quadrato per immobili residenziali simili a quelli oggetto di stima oscilla tra un minimo di €. 650,00/mq. a un massimo di €. 900,00/mq., quindi un **prezzo medio unitario a metro quadrato di €. 775,00.**

Quanto sopra viene, altresì, confermato dall’andamento dei prezzi per immobili residenziali nel comune di Pace del Mela, riportato nel sito “Immobiliare.it” che



raccoglie e pubblica annunci immobiliari di molte agenzie immobiliari operanti nella zona e che indica quale prezzo medio riferito al corrente periodo il valore di €.
769,00/mq..

❖ **Parametri tecnici:**

- superficie lorda edificata (SL): mq. 131,00
- **Superficie commerciale complessiva:**
(somma di SL + SPO + SPS)
Mq. (131,00 + 0,00 + 0,00) = **mq. 131,00**

Pertanto, si procede alla determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile, previa l'applicazione dei necessari coefficienti correttivi di apprezzamento rispetto all'ordinarietà, tenuto conto delle condizioni intrinseche e dello stato di fatto in cui versa il bene immobile oggetto di stima, in particolare della tipologia ed epoca realizzativa delle finiture, dello stato d'uso e conservazione, ecc..

❖ **Determinazione del prezzo unitario**

- prezzo unitario medio per mq.: € 775,00/mq.
- coefficiente di apprezzamento: 0,95
- **prezzo unitario attribuito per mq.:**
 $€ 775,00 \times 0,95 =$ **€ 736,25/mq.**

❖ **determinazione valore venale di mercato**

Mq. 131,00 x € 736,25/mq. = € 96.448,75

In conto tondo **€ 96.500,00**

b) Prezzo base per la vendita

Per quanto riguarda la determinazione del prezzo base per la vendita, in riferimento



al nuovo dettame dell'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla legge 132/2015, lo scrivente, tenuto conto delle condizioni tecniche e giuridiche interagenti sulle potenzialità economiche del bene per cui è stima e valutate le spese necessarie per la regolarizzazione edilizio – urbanistica e catastale dell'unità di che trattasi, essendo l'ampliamento realizzato, pur se di irrilevante entità (mq. 1,95), sprovvisto delle necessarie autorizzazioni di legge in materia vigenti, così come sarà relazionato al punto 5.g. che segue, ritiene opportuno e necessario praticare delle correzioni al sopra determinato valore di mercato, operando le opportune decurtazioni di valore, così come disposto dal mandato, il tutto come segue.

- **Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (max 15%)**

Per detta condizione, nel caso di specie, si ritiene consono operare una decurtazione sul valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi pari alla misura percentuale del 8%.

Ne consegue una detrazione in termini di valore di:

$$\text{€. } 96.500,00 \times 8\% = \text{€. } 7.720,00$$

- **Per oneri di regolarizzazione urbanistica**

In dipendenza delle opere in ampliamento descritte al punto 5.a.1 e al punto 5.g. che segue, realizzate senza la preventiva autorizzazione di legge e, di conseguenza, della necessità della regolarizzazione delle stesse, occorre decurtare dal valore di mercato dell'immobile le spese necessarie per operare la regolarizzazione delle difformità accertate.

Queste, dall'elaborazione dei relativi dati analitici, della consistenza e degli elementi sanzionatori in materia, riguardano le somme necessarie per il contributo di costruzione in misura doppia, per i diritti amministrativi, bolli, spese di registrazione, trascrizione, spese di produzione documentazione, ecc., per i diritti amministrativi per l'aggiornamento dei documenti catastali, per le spese



concernenti le prestazioni tecniche ed onorari professionali per l'approntamento delle pratiche di Autorizzazione Edilizia in sanatoria, compreso la certificazione CIS Genio Civile, per l'ottenimento del nuovo certificato di agibilità/abitabilità, per la redazione e presentazione dei documenti di variazione catastale dell'unità all'Agenzia delle Entrate – Territorio, e quant'altro di legge necessario e pertinente, il tutto per un importo complessivo determinato in via equitativa in complessivi € **6.000,00**.

- **Per cattivo stato d'uso e manutenzione**

In considerazione del normale stato d'uso e di manutenzione in cui versa l'unità di che trattasi, così come accertato nel corso dei sopralluoghi, sotto quest'aspetto non si ritiene operare alcuna decurtazione di valore dell'immobile.

- **Per lo stato di possesso**

L'unità di che trattasi risulta allo stato occupata dallo stesso esecutato e dalla Moglie, generalizzata in verbale di sopralluogo e al punto 5.e. che precede.

Per dette ragioni ai fini di un'eventuale necessità di procedere a uno sgombero forzato da parte dell'acquirente con esborso delle eventuali spese necessarie per l'instaurazione della relativa procedura giudiziaria si considera un adeguamento del valore di mercato nella misura percentuale del 1,5%

Ne consegue una decurtazione in termini di valore di:

$$\text{€. } 96.500,00 \times 1,5\% = \text{€. } 1.447,50$$

- **Per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo**

Dall'esame documentale non si riscontrano vincoli e oneri non eliminabili, per dette ragioni sotto questo aspetto non si applica alcun correttivo.

- **Per le spese condominiali insolute**

L'unità di che trattasi non fa parte di alcun condominio, stante che l'intero stabile



ospitante l'unità di che trattasi è di esclusiva proprietà dell'esecutato.

In definitiva il prezzo base per la vendita per l'unità abitativa in esame identificata con i seguenti estremi catastali:

- **fog. 7, part. 596, sub 2**, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale: totale mq. 129; totale escluso aree scoperte mq. 129, rendita € 258,49, via Piero Gobetti n. 12, piano T, Comune di Pace del Mela, intestata in piena proprietà all'esecutato Soggetto A;

risulta così ricavato:

- Valore di mercato:	€.	96.500,00
- Adeguamenti e correzioni:		
€. (7.720,00 + 6.000,00 + 1.447,50) =	€.	15.167,50
- <u>PREZZO BASE PER LA VENDITA:</u>		
€. (96.500,00 – 15.167,50)	€.	81.332,50
- In conto tondo		<u>€. 81.500,00</u>

2) Unità Immobiliare ad uso residenziale a piano primo in Comune di Pace del Mela, Via Piero Gobetti.

Foglio 7, particella 596, sub. 3

a) Valore di Mercato

❖ Elementi economici reperiti – prezzo medio unitario a metro quadro

In riferimento al Valore di Mercato, lo scrivente ha operato specifiche ricerche presso diversi operatori economici e agenzie immobiliari (2F Immobiliare Gabetti; Gruppo Media Advisors, Immobiliare Fiorello, Pluto Immobiliare, Immobiliare.it., ecc.).



Dall'elaborazione dei dati economici reperiti è stato appurato che sostanzialmente il prezzo unitario a metro quadrato per immobili residenziali simili a quelli oggetto di stima oscilla tra un minimo di €. 650,00/mq. a un massimo di €. 900,00/mq., quindi un **prezzo medio unitario a metro quadrato di €. 775,00.**

Quanto sopra viene, altresì, confermato dall'andamento dei prezzi per immobili residenziali nel comune di Pace del Mela, riportato nel sito "Immobiliare.it" che raccoglie e pubblica annunci immobiliari di molte Agenzie Immobiliari operanti nella zona e che indica quale prezzo medio riferito al corrente periodo l'importo di €. 769,00/mq..

❖ **Parametri tecnici:**

- Superficie Lorda edificata (SL): mq. 129,05
- Superficie Pertinenziale Ornamentale (SPO)
(Balconi): mq. $(11,31 + 16,00) \times 25\% =$ mq. 6,83
- **Superficie commerciale complessiva:**
(somma di SL + SPO + SPS)
Mq. $(129,05 + 6,83 + 0,00) =$ **mq. 135,88**

Pertanto, si procede alla determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile, previa l'applicazione dei necessari coefficienti correttivi di apprezzamento rispetto all'ordinarietà, tenuto conto delle condizioni intrinseche e dello stato di fatto in cui versa il bene immobile oggetto di stima, in particolare della tipologia ed epoca realizzativa delle finiture, dello stato d'uso e conservazione, ecc..

❖ **Determinazione del prezzo unitario**

- prezzo unitario medio per mq.: € 775,00/mq.
- coefficiente di apprezzamento: 1,00
- **prezzo unitario attribuito per mq.:**



€ 775,00 x 1,00 =

€ 775,00/mq.

❖ **determinazione valore venale di mercato**

Mq. 135,88 x € 775,00/mq. = € 105.307,00

In conto tondo

€ 105.500,00

b) Prezzo base per la vendita

Per quanto riguarda la determinazione del prezzo base per la vendita, in riferimento al nuovo dettame dell'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla legge 132/2015, lo scrivente, tenuto conto delle condizioni tecniche e giuridiche interagenti sulle potenzialità economiche del bene per cui è stima e ogni altro aspetto influente sulla vendita dell'immobile, ritiene opportuno e necessario praticare delle correzioni al sopra determinato valore di mercato, operando le opportune decurtazioni di valore, così come disposto dal mandato ricevuto, il tutto come segue.

- **Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (max 15%)**

Per detto aspetto si ritiene consono operare per l'unità abitativa che si stima una decurtazione sul valore di mercato pari alla misura percentuale del 8%.

Ne consegue una riduzione in termini di valore di:

€. 105.500,00 x 8% =

€ 8.440,00

- **Per oneri di regolarizzazione urbanistica**

L'unità abitativa in argomento pur essendo munita di Licenza Edilizia, rilasciata dal Comune di Pace del Mela in data 10.12.1975, allo stato risulta sprovvista della certificazione di abitabilità, essendo quella rilasciata dal Comune di Pace del Mela in data 19/10/1977, riferita al solo piano terra (*vds. allegato E.4*).

Per dette ragioni si ritiene necessario applicare una decurtazione sul valore di mercato dell'immobile stimabile nella misura del 1,50%, riferita alle spese



necessarie per l'approntamento della pratica edilizia e agli oneri amministrativi per il relativo rilascio.

Ne deriva che l'importo da decurtare risulta essere:

$$\text{€. } 105.500,00 \times 1,50\% = \text{€. } 1.582,50$$

- **Per cattivo stato d'uso e manutenzione**

In considerazione del buono stato d'uso e di manutenzione in cui versa l'unità di che trattasi, così come accertato nel corso dei sopralluoghi, sotto quest'aspetto non si ritiene operare alcuna decurtazione di valore dell'immobile.

- **Per lo stato di possesso**

Nel merito, come riferito al punto 5.e l'unità di che trattasi, in forza di Decreto di Omologazione cron. 17/2008 emesso dal Tribunale di Barcellona P.G. il 07.01.2008 nella causa civile di separazione n. 670/2004 R.G., depositato in cancelleria il 08/01/2008, è stata assegnata alla Signora Soggetto E, moglie separata del figlio dell'esecutato, la quale vi abita congiuntamente alle figlie.

Alla luce di ciò, come sancito dalla cassazione con sentenza del 19.07.2012 n. 12466, ne discerne che all'acquirente sarà sempre opponibile il diritto dell'assegnatario ad utilizzare il bene finché ne sussistano i presupposti previsti dalla legge (convivenza con figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti).

Pertanto, è doveroso ai fini del prezzo base della vendita considerare questa condizione dell'immobile ed operare una decurtazione sul valore di mercato del bene stimabile nella percentuale del 10%, tenuto conto ci troviamo in presenza di figli minorenni e/o comunque non economicamente autosufficienti.

Ne consegue una decurtazione in termini di valore di:

$$\text{€. } 105.500,00 \times 10\% = \text{€. } 10.550,00$$

- **Per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo**



Dall'esame documentale non si riscontrano vincoli e oneri non eliminabili, per dette ragioni sotto quest'aspetto non si applica alcun correttivo.

- **Per le spese condominiali insolute**

In considerazione che l'intero stabile in cui ricade l'unità di che trattasi è di esclusiva proprietà dell'esecutato non esiste alcun condominio.

In definitiva il prezzo base per la vendita per l'unità abitativa in esame identificata con i seguenti estremi catastali:

- **fog. 7, part. 596, sub 3**, categ. A/2, classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale: totale mq. 137; totale escluso aree scoperte mq. 129, rendita € 328,98, via Piero Gobetti n. 12, piano 1, Comune di Pace del Mela, intestata in piena proprietà all'esecutato Soggetto A;

risulta così ricavato:

- Valore di mercato:	€.	105.500,00
- Adeguamenti e correzioni:		
€. (8.440,00 + 1.582,50 + 10.550,00) =	€.	20.572,50
- <u>PREZZO BASE PER LA VENDITA:</u>		
€. (105.500,00 – 20.572,50)	€.	84.927,50
- In conto tondo		<u>€. 85.000,00</u>

3) Unità Immobiliare ad uso residenziale a piano secondo in Comune di Pace del Mela, Via Piero Gobetti.

Foglio 7, particella 596, sub. 4

a) Valore di Mercato

❖ Elementi economici reperiti – prezzo medio unitario a metro quadro



In riferimento al Valore di Mercato, lo scrivente ha operato specifiche ricerche presso diversi operatori economici e agenzie immobiliari (2F Immobiliare Gabetti; Gruppo Media Advisors, Immobiliare Fiorello, Pluto Immobiliare, Immobiliare.it., ecc.).

Dall'elaborazione dei dati economici reperiti è stato appurato che sostanzialmente il prezzo unitario a metro quadrato per immobili residenziali simili a quelli oggetto di stima oscilla tra un minimo di €. 650,00/mq. a un massimo di €. 900,00/mq., quindi un **prezzo medio unitario a metro quadrato di €. 775,00.**

Quanto sopra viene, altresì, confermato dall'andamento dei prezzi per immobili residenziali nel comune di Pace del Mela, riportato nel sito "Immobiliare.it" che raccoglie e pubblica annunci immobiliari di molte agenzie immobiliari operanti nella zona e che indica un prezzo medio riferito al corrente periodo di €. 769,00/mq..

❖ **Parametri tecnici:**

- Superficie Lorda edificata (SL): mq. 125,10
- Superficie Pertinenziale Ornamentale (SPO)
(Balconi): mq. (11,31 + 19,50) x 25% = mq. 7,70
- **Superficie commerciale complessiva:**
(somma di SL + SPO + SPS)
Mq. (15,10 + 7,70 + 0,00) = **mq. 132,80**

Pertanto, si procede alla determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile, previa l'applicazione dei necessari coefficienti correttivi di apprezzamento rispetto all'ordinarietà, tenuto conto delle condizioni intrinseche e dello stato di fatto in cui versa il bene immobile oggetto di stima, in particolare della tipologia ed epoca realizzativa delle finiture, dello stato d'uso e conservazione, ecc..

❖ **Determinazione del prezzo unitario**



- prezzo unitario medio per mq.: € 775,00/mq.
- coefficiente di apprezzamento: 1,00
- **prezzo unitario attribuito per mq.:**

$$€ 775,00 \times 1,00 = \underline{\underline{€ 775,00/mq.}}$$

❖ **determinazione valore venale di mercato**

Mq. 132,80 x € 775,00/mq. = € 102.920,00

In conto tondo **€ 103.000,00**

b) Prezzo base per la vendita

Per quanto riguarda la determinazione del prezzo base per la vendita, in riferimento al nuovo dettame dell'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla legge 132/2015, lo scrivente, tenuto conto delle condizioni tecniche e giuridiche interagenti sulle potenzialità economiche del bene per cui è stima e ogni altro aspetto influente sulla vendita dell'immobile, ritiene opportuno e necessario praticare delle correzioni al sopra determinato valore di mercato, operando le opportune decurtazioni di valore, così come disposto dal mandato ricevuto, il tutto come segue.

- **Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (max 15%)**

Per detta condizione si ritiene consono operare nel caso di specie una decurtazione sul valore di mercato nella misura percentuale del 8%.

Ne consegue una detrazione in termini di valore di:

$€ 103.000,00 \times 8\% = \underline{\underline{€ 8.240,00}}$

- **Per oneri di regolarizzazione urbanistica**

L'unità abitativa in argomento pur essendo stata autorizzata con Licenza Edilizia prot. n. 6023, rilasciata dal Comune di Pace del Mela in data 10.12.1975, allo stato risulta sprovvista della certificazione di abitabilità, essendo quella rilasciata dal



Comune di Pace del Mela in data 19/10/1977, riferita al solo piano terra (vds. allegato E.4).

Per dette ragioni si ritiene necessario applicare una decurtazione sul valore di mercato dell'immobile stimabile nella misura del 1,50%, riferibile alle spese necessarie per l'approntamento della pratica edilizia e agli oneri amministrativi per il relativo rilascio.

Ne deriva che detto importo da decurtare risulta essere:

$$\text{€. } 103.000,00 \times 1,50\% = \text{€. } 1.545,00$$

- **Per cattivo stato d'uso e manutenzione**

In considerazione del buono stato d'uso e di manutenzione in cui versa l'unità di che trattasi, così come accertato nel corso dei sopralluoghi, sotto quest'aspetto non si ritiene operare alcuna decurtazione di valore dell'immobile.

- **Per lo stato di possesso**

L'unità abitativa in argomento, così come riferito al punto 5.e, risulta in atto occupata dal sig. Soggetto G, figlio dell'esecutato, e dalla famiglia di costui composta dalla moglie e dalla figlia minorenni, così come dichiarato dall'esecutato. Per dette ragioni, ai fini di un'eventuale necessità di procedere a uno sgombero forzato da parte dell'acquirente, con esborso delle spese necessarie per l'instaurazione della relativa procedura giudiziaria, si considera un adeguamento del valore di mercato nella misura percentuale del 1,5%

Ne consegue una decurtazione in termini di valore di:

$$\text{€. } 103.000,00 \times 1,5\% = \text{€. } 1.545,00$$

- **Per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo**

Dall'esame documentale non si riscontrano vincoli e oneri non eliminabili, per dette ragioni sotto questo aspetto non si applica alcun correttivo.



- **Per le spese condominiali insolute**

In considerazione che l'intero stabile in cui ricade l'unità di che trattasi è di esclusiva proprietà dell'esecutato non esiste alcun condominio.

In definitiva il prezzo base per la vendita per l'unità abitativa in esame identificata con i seguenti estremi catastali:

- **fog. 7, part. 596, sub 4, categ. A/2, classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale: totale mq. 133; totale escluso aree scoperte mq. 124, rendita € 328,98, via Piero Gobetti n. 12, piano 2, Comune di Pace del Mela, intestata in piena proprietà all'esecutato Soggetto A;**

risulta così ricavato:

- Valore di mercato:	€. 103.000,00
- Adeguamenti e correzioni:	
€. (8.240,00 + 1.545,00 + 1.545,00) =	€. 11.330,00
- <u>PREZZO BASE PER LA VENDITA:</u>	
€. (103.000,00 – 11.330,00)	€. 91.670,00
- In conto tondo	<u>€. 92.000,00</u>

5.g **Regolarità edilizia ed urbanistica**

In forza degli accertamenti esperiti presso il Comune di Pace del Mela, lo scrivente riferisce che l'intero fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di esecuzione è munito di Licenza di Costruzione, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pace del Mela con atto del 10.12.1975, prot. 6023, registro costruzioni n. 46 (vds. *allegato E.1*), con allegato relativo elaborato progettuale (vds. *allegato E.2*).

Per lo stesso fabbricato è stato altresì rilasciato Certificazione di Conformità, giusto atto emesso dal Sindaco in 19/10/1977 (vds. *allegato E.3*).

Inoltre, per il solo piano terra (*unità immobiliare part. 596 sub 2*) è stata altresì



rilasciata **“Autorizzazione di Abitabilità”**, come risulta dal relativo certificato reperito presso il Comune e portante la data del 19.10.1977, pratica n. 259 – 46/75 (vds. allegato E.4).

In relazione a quanto richiesto dal punto G) – 1 del mandato, lo scrivente riferisce che in esito delle ricerche effettuate presso il Comune di Pace del Mela, stante l’esistenza agli atti dell’Ufficio Tecnico della sola documentazione edilizia sopra enucleata, emerge che il lieve ampliamento dell’unità immobiliare a piano terra realizzato sul retro prospetto sotto lo sporto balcone del piano primo, della superficie edificata di mq. 1,95, e la modifica interna con restringimento del vano cucina per ricavare un secondo servizio w.c., sono stati realizzati senza le necessarie autorizzazioni di legge.

In merito, invece, alla richiesta di cui al punto G) – 2 si riferisce che, essendo il fabbricato ricadente in zona urbanistica B1 – Residenziale di completamento urbano, come emerge dalla documentazione reperita al Comune (vds. allegato E.5) e che le opere difformi sono state realizzate dopo l’accatamento avvenuto il 04/08/2011, stante la non presenza delle stesse nella planimetria catastale del piano terra esistenti agli atti del catasto, dette difformità possono essere regolarizzate ai sensi art. 36 ed art. 46, comma 5, DPR 380/2001 del 06.06.2001 (ex art. 13 legge 47/1985) e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto riguarda i costi della relativa procedura di sanatoria, questi si configurano nella somma determinata in via equitativa in complessivi **€ 6.000,00**, necessaria per il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, per i diritti amministrativi, bolli, spese di registrazione e trascrizione atto autorizzativo, spese di produzione documentazione, ecc., per i diritti relativi all’aggiornamento dei documenti catastali; per le prestazioni tecniche ed onorari professionali per l’approntamento delle pratiche di Autorizzazione Edilizia in sanatoria, compreso la



certificazione CIS Genio Civile, per l'ottenimento del nuovo certificato di agibilità/abitabilità, per la redazione e presentazione dei documenti di variazione catastale dell'unità immobiliare e quant'altro di legge necessario.

5.h Certificazione energetica ex Dir. 2002/891/CE e ss.mm.ii.

Lo scrivente in relazione a questo punto H) ha operato i necessari accertamenti sia presso il Comune di Pace del Mela e sia mediante la ricerca sul portale informatico della Regione Sicilia "**SIENERGIA**", sezione catasto energetico dei fabbricati, dal cui esito si può affermare che le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risultano sprovviste della Certificazione Energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE e successive modifiche e integrazioni (*vds. allegato F*).

5.i Verifica gravami di censo, livello o uso civico su beni pignorati

Le unità immobiliari oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico, stante che il diritto del debitore pignorato sui beni di che trattasi è di piena ed esclusiva proprietà in forza del sopra richiamato Atto di divisione del 30/08/1979, redatto dal notaio Esterina Calderone da Milazzo, repertorio n. 65309, raccolta n. 12370, trascritto a Messina il 05/09/1979 ai nn. 15858/14260.

5.l Calcolo importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

In riferimento a questo punto del quesito lo scrivente preliminarmente riferisce che sostanzialmente queste spese fisse si riferiscono ai costi che mediamente occorre sostenere in un dato arco temporale, nel nostro caso di un anno, per rendere e mantenere l'immobile efficiente e funzionale all'uso a cui è destinato.

A tal proposito, occorre puntualizzare che dette spese sono variabili e sostanzialmente dipendenti e influenzati da notevoli fattori intrinseci ed estrinseci. Infatti, in modo esemplificativo, essendo queste riferibili alle spese per il consumo



di energia elettrica, del gas, dell'acqua, per il pagamento delle tasse comunali e/o di altri enti sull'immobile (IMU, TASI, TARE, ecc.), di manutenzione ordinaria di tutti gli impianti, delle strutture e rifiniture dell'immobile, ecc., le stesse variano sia per fattori propri dell'immobile, quali tipologia edilizia (casa unifamiliare, appartamento in edificio condominiale, villetta singola o a schiera, ecc.), tipologia e età delle finiture (infissi di vecchia fattura o di nuova generazione a risparmio energetico, ecc.) e degli impianti (da quanto realizzati, consentono un risparmio energetico, ecc.), sia per fattori esterni, quali andamento climatico stagionale, numero ed età delle persone che vi abitano, dotazione o meno di elettrodomestici a risparmio energetico, ecc. ed altri fattori interagenti in modo diretto e/o indiretto sull'ammontare delle stesse.

Orbene, in ragione di quanto sopra sinteticamente esposto e tenuto conto di quanto relazionato in merito alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, qui di seguito si procede distintamente alla determinazione dell'incidenza media annua delle spese fisse di gestione e di quelle manutentive cui può essere assoggettato l'immobile oggetto di trattazione, il tutto come segue.

1) Unità Immobiliare ad uso residenziale a piano terra in Comune di Pace del Mela, Via Piero Gobetti.

Foglio 7, particella 596, sub. 2

Per l'immobile di che trattasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di finimento, della loro apparente età realizzativa, dello stato d'uso, ecc., che l'unità risulta abitata da soli due persone adulte, nonché di tutti gli altri fattori interagenti sulla determinazione del quantum necessario per la gestione e conservazione dell'immobile in argomento, si presume una spesa media annua pari ad **€ 4.000,00** circa, di cui €. 2.000,00 per spese di gestione e tasse locali ed €. 2.000,00 per



incidenza delle spese di manutenzione.

2) Unità Immobiliare ad uso residenziale a piano primo in Comune di Pace del Mela, Via Piero Gobetti.

Foglio 7, particella 596, sub. 3

Per quest'unità abitativa, in considerazione delle caratteristiche costruttive e di finimento, della loro apparente età realizzativa, dello stato d'uso, ecc., nonché della condizione che l'unità risulta abitata da un nucleo familiare composto da quattro persone e di ogni altro elemento e fattore interagenti alla determinazione della spesa occorrente per la gestione e manutenzione dell'immobile, si presume una costo medio annuo pari ad **€ 5.200,00** circa, (€. 3.200,00 per spese di gestione e tasse locali ed €. 2.000,00 per incidenza delle spese di manutenzione), oltre la quota di spettanza delle spese relative al vano scala, in uso comune con l'unità a piano secondo, di **€. 600,00** circa annue, il tutto per un **totale di €. 5.800,00**.

3) Unità Immobiliare ad uso residenziale a piano secondo in Comune di Pace del Mela, Via Piero Gobetti.

Foglio 7, particella 596, sub. 4

In riferimento a questo immobile, date le caratteristiche costruttive e di finimento, la loro apparente età realizzativa, lo stato d'uso, ecc., nonché tenuto conto che l'unità in argomento risulta abitata da un nucleo familiare composto da tre persone, e di ogni altro elemento e fattore interagenti sulla determinazione della spesa occorrente per la gestione e manutenzione dell'immobile, si presume una costo medio annuo pari ad **€ 5.000,00** circa, (€. 3.200,00 per spese di gestione e tasse



locali ed €. 1.800,00 per incidenza delle spese di manutenzione), oltre la quota di spettanza delle spese relative al vano scala, in uso comune con l'unità a piano primo, pari ad €. 600,00 circa annue, il tutto per un **totale di €. 5.600,00**.

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

A - Verbali Sopralluoghi e allegati

A.1 – Verbali Sopralluoghi

A.2 – Certificato Residenza Esecutato

A.3 – Inviti e Notifiche

A.4 – PEC Avv. Portale conferma nomina CTP creditore procedente

A.5 – Decreto di omologazione prodotto dall'esecutato

B.1 – Rilievo Fotografico Unità Abitativa a piano terra - part. 596 sub. 2

B.2 – Rilievo Fotografico Unità Abitativa a piano primo – part. 596 sub 3

B.3 – Rilievo Fotografico Unità Abitativa a piano secondo – part. 596 sub 4

C.1 – Elaborato Planimetrico Unità Abitativa a piano terra - part. 596 sub. 2

C.2 – Elaborato Planimetrico Unità Abitativa a piano terra - part. 596 sub. 3

C.3 – Elaborato Planimetrico Unità Abitativa a piano terra - part. 596 sub. 4

D – Documentazione Catastale

D.1 – Stralcio Mappa foglio 7 Pace del Mela

D.2.1 – Visura per immobile – part. 596 sub. 2

D.2.2 – Planimetria U.I.U - part. 596 sub. 2

D.3.1 – Visura per immobile – part. 596 sub. 3

D.3.2 – Planimetria U.I.U - part. 596 sub. 3

D.4.1 – Visura per immobile – part. 596 sub. 4

D.4.2 – Planimetria U.I.U - part. 596 sub. 4

E – Documentazione reperita presso il Comune di Pace del Mela



E.1 – Licenza di Costruzione 46/1975

E.2 – Progetto autorizzato con L.C. 46/1975

E.3 – Certificato di Conformità Costruzione del 19/10/1977

*E.4 – Certificato di Abitabilità (per solo piano terra) part. 259 –
46/75 del 19/10/1977*

E.5 – Documentazione PRG

F – Visure Attestato Prestazione Energetica (Portale SIENERGIA)

F.1 – visura Unità Abitativa a piano terra - part. 596 sub. 2

F.2 – visura Unità Abitativa a piano terra - part. 596 sub. 3

F.3 – visura Unità Abitativa a piano terra - part. 596 sub. 4

Tanto doveva il sottoscritto CTU in adempimento all'incarico conferitogli,
rimanendo a disposizione del sig. G.E. per eventuali chiarimenti tecnici.

Furnari, 10 maggio 2016

IL C.T.U.

Geom. Francesco NANIA

