

**TRIBUNALE
DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Processo di Esecuzione Civile N.R.G.E. 4/2020 Promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Lo Presti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Arch. La Spada Maria Giovanna

*CTU Arch. La Spada Maria Giovanna
C/Da Petrarò n. 21 - 98051 - Barcellona P.G. (ME)
Email Pec: mariagiovannalaspada@archiworldpec.it*

1. PREMESSA

Con ordinanza del 21/Febbraio/2020 inerente il Processo di Esecuzione Immobiliare al n°4/2020 R.G.Es., il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti, ha nominato quale C.T.U la sottoscritta Arch. Maria Giovanna La Spada, iscritta all'Ordine degli Architetti *di Messina al n° 2092, con studio in c/da Petrarò, 21 del Comune di Barcellona P.G.* -

Successivamente, in data 23/Luglio/2020, presso il Tribunale di Barcellona P.G., il quale ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c., ha dichiarato di accettare l'incarico, giurando di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidate con il seguente mandato.

2. MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n°4/2020 R.G.Es. dispone che l'esperto estimatore:

2a) 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.);

2b) 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. civ.);

2c) 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 da 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.);

2d) predisponga - sulla base dei documenti in atti - l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

2e) 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. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

2f) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 – bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

2g) 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. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

2h) specifici in caso di opere abusive l'epoca della realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità in sanatoria ai sensi dell'alrt. 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 dell'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. 3, 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 n° 1249/39) 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 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 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 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, 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 del bene venduto, 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 essere allegati:

- 1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 2. 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 dell'immobile in relazione all'art. 10 d.P.R. n° 633/1972 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 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3. l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria.*

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In conformità all'incarico affidatomi e previa disamina degli atti di causa, lo scrivente, ha proceduto a contattare la parte esecutata allo scopo di stabilire una data per l'accesso e il sopralluogo al bene oggetto dell'esecuzione immobiliare. In data 29/07/2020, il sottoscritto CTU, comunicava alla parte esecutata [REDACTED] mediante Raccomandata 1, ed all'Avv. Filippo Berardi tramite MailPec: filippo.berardirdine@ordineavvocatiravenna.eu, all'

Avv. Carlotta Casamorata tramite MailPec: carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu ed all'Avv. Marina Valdini tramite MailPec: marina.valdini@ordineavvocatiravenna.eu (legale parte attrice), l'inizio delle operazioni peritali, fissandolo alle ore 16:00 del 05/Agosto/2020, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito lungo la Via Francesco Lo Saldo, del Comune di S. Filippo del Mela (ME).

Nel giorno e nella sede prestabilita, mi sono recata presso l'immobile, dove erano presenti, il Sig. [REDACTED] i quali hanno consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare; al momento del sopralluogo risultava assente il Sig. [REDACTED] in quanto fuori sede - come dichiarato dai genitori - per impegni lavorativi. Nessun presente per la parte attrice (**All. n.1 – Verbale di sopralluogo**).

Dopo aver acquisito preliminarmente tutti gli elementi idonei necessari per effettuare le opportune verifiche, alle ore 16:30, si iniziavano le operazioni peritali, pertanto si è provveduto ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'unità oggetto di stima.

Successivamente, sulla base dei dati rilevati durante il sopralluogo, il sottoscritto ha eseguito diverse ricerche presso i vari enti:

- Agenzia del Territorio;
- Comune di S. Filippo del Mela (Uff. Tecnico);
- Agenzie Immobiliari;

Dagli enti sopra riportati veniva rilasciata la documentazione di seguito riportata:

- Visure catastali;
- Planimetrie Catastali;
- Copia della C.E. rilasciata dall'Ufficio Tecnico;
- Copia di autorizzazione di Abitabilità;
- Estratti di mappa;

Il sottoscritto CTU, avendo acquisito gli elaborati necessari ed avendo effettuato tutte le indagini, ritiene di avere gli elementi utili per espletare l'incarico affidatogli.

4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO – 2a) 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;

Lo scrivente, ha appurato che la certificazione depositata risulta idonea e munita degli allegati necessari (visure catastali storiche ed estratto di mappa catastale). Alla data della trascrizione del pignoramento (19 nov. 2019) gli immobili pignorati erano di proprietà 1/1 dell'esecutato, giusto atto di donazione accettata del 07/07/2014 in Notar Di Bella Mario di Milazzo (ME) rep. n. 36431/13028, trascritto il 09/07/2014 ai nn. 15664/11804.

Alla data odierna l'immobile risulta in piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXX

Tutti i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali agli atti corrispondono a quelli effettivi.

QUESITO –2b) 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento, dalle verifiche effettuate mediante il portale telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, risultano così individuati.:

- Abitazione sita in San Filippo del Mela, via Francesco Lo Sardo, civ. n.34, censita al N.C.E.U. al foglio n°6, particella n°855, Sub 8, avente Categoria A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani, Piano 1°;
- Posto auto, censito in mappa, al foglio n° 6, particella 939, Sub. 2, avente Categoria C/6, Classe 1, mq 10.

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, confina a Nord con corte comune, ove risulta ubicata l'area destinata a parcheggio condominiale costituita da posti auto scoperti, a Sud con corte esclusiva ed altra unità immobiliare; ad Est con altri appartamenti facenti parte dello stesso corpo di fabbrica prospiciente altra corte comune; ad Ovest con parete altro fabbricato di altra ditta, mediante giunto tecnico **(Foto n. 1 – 2)**

Il posto auto scoperto, oggetto anch'esso di pignoramento, è censito al catasto al foglio n° 6 particella n° 939 sub 2 e si trova nello spazio di isolamento all'esterno del fabbricato. **(Foto n. 17 – 18)**

QUESITO –2c) 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 da 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

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha appurato che l'appartamento risulta occupato dai coniugi [REDACTED] i quali mi hanno consentito di accedere all'immobile. Da verifiche effettuate ed anche da dichiarazione resa dai conduttori, non risulta alcun contratto di affitto, comodato d'uso, in quanto lo occupano a titolo gratuito.

QUESITO –2d) predisponga - sulla base dei documenti in atti - l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

L'immobile, secondo la certificazione notarile presente nel fascicolo dell'esecuzione, risulta attualmente gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 20/03/2009 ai nn. 10502/2099, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/03/2009 ai rogiti del Notaio Magaudda Marina da Lipari, Rep. n° 1533/1039, a favore del MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Piazza Salimbeni n.3 e contro [REDACTED]

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 20/03/2009 ai nn. 10502/2099, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/03/2009 ai rogiti del Notaio Magaudda Marina da Lipari, Rep. n° 1533/1039, a favore del MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Piazza Salimbeni n.3 e contro [REDACTED]
[REDACTED] per un montante ipotecario di € 272.000,00 ed un capitale di € 136.000,00.
Durata 20 anni avente per oggetto
Beni di [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni:
 - Abitazione di tipo civile (A2) in S. Filippo del Mela foglio 6 particella 855 sub 8;
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in San Filippo del Mela foglio 6 particella 939 sub 2.

Trascrizioni:

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 28/01/2020 ai nn. 2057/1528, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09/12/2019, Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, Rep. n° 1273, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma – codice fiscale 14535321005 e contro il signor [REDACTED]
[REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo civile (A2) in S. Filippo del Mela foglio 6 particella 855 sub 8;
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in San Filippo del Mela foglio 6 particella 939 sub 2.

Non risultano vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, ecc...

Come asserito dai coniugi durante il sopralluogo, il condominio risulta costituito in modo pacifico tra gli stessi condomini, pertanto non esiste alcun Amministratore e regolamento condominiale. La quota condominiale risulta fissata in comune accordo ed è pari ad € 25,00 mensili, utilizzati come fondo cassa per eventuali spese. I coniugi [REDACTED] dichiarano anche che non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

QUESITO –2f) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli;

Dopo le verifiche fatte lo scrivente ha appurato che i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO – 2g) accerti la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

Il corpo di fabbrica, di cui è parte l'immobile in oggetto, risulta realizzato con regolare **C.E. n°74/77 del 20/06/1977 per la costruzione di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. (All. n. 2 – 2A - 2B)** Dalla verifica della documentazione in mio possesso, l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico, mentre dal punto di vista edilizio, risultano delle irregolarità consistenti tra quanto assentito dalla Concessione e lo stato di fatto che verranno indicate nel prossimo quesito. Per il piano primo, nonché per l'intero compendio immobiliare a tre elevazioni fuori terra, risulta rilasciata dal Comune di S. Filippo del Mela regolare **Autorizzazione di Abitabilità** in data 21/05/1980. **(All. n. 6)**

QUESITO – 2h) specifichi in caso di opere abusive l'epoca della realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità in 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 dell'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dal confronto tra i rilievi effettuati durante il sopralluogo con gli elaborati grafici della C.E. n°74/1977 del 20/Giugno/1977, sono emerse alcune difformità consistenti nella diversa distribuzione interna e modifiche di prospetto eseguite sul prospetto posto a Sud.

In particolare, relativamente alla distribuzione interna, allo stato attuale, l'ingresso risulta privo del disimpegno realizzando così uno spazio unico tra cucina e salone "Openspace". All'interno del vano che inizialmente era destinato a Soggiorno, risulta realizzata una camera. Oltre all'unico bagno previsto col progetto autorizzato, ne è stato realizzato un secondo. Le difformità tra lo stato di fatto **(All. n. 5)** e gli elaborati progettuali autorizzati con C.E. 74/77 **(All. n. 2B)**, interessano anche il prospetto posto a Sud che si affaccia sulla

corte esclusiva posta sul retro e consistono nella realizzazione e/o ridimensionamento di aperture necessarie ad illuminare i vani realizzati e/o modificati. Per meglio far comprendere le lievi difformità rilevate, si rimanda all'elaborato grafico prodotto dalla scrivente che rappresenta l'attuale distribuzione degli ambienti (**All. n. 5**). Il sottoscritto CTU, fa presente che tale difformità non rappresenta un aumento del carico urbanistico, né incide sulla sagoma e volumetria dell'immobile, pertanto si annovera nella fascia delle lievi difformità.

Procedura e costi per regolarizzare la difformità

Il sottoscritto CTU, ritiene che per regolarizzare le difformità riscontrate, occorre presentare presso l'Ufficio Tecnico di Edilizia Privata, una S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire "in Sanatoria" come sancito dal DPR 380/2001, recepito in Sicilia il 10/agosto/2016. Nell'istanza occorre dichiarare che le opere sono già realizzate, comportando così il versamento di una sanzione di euro 516,00. Tale istanza, essendo stati modificati i servizi igienici, va anche corredata con dichiarazione da parte del tecnico, inerente il rispetto delle norme igieniche sanitarie.

Si fa presente anche che, dopo l'avvenuta presentazione e approvazione della SCIA su menzionata, occorre effettuare l'aggiornamento planimetrico presso l'Agenzia del Territorio di Messina, mediante elaborazione grafica Docfa 4.0, al fine di regolarizzare la difformità edilizia e catastale riscontrata. Successivamente, essendo stati effettuate le su indicate modifiche, occorre presentare la richiesta di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE:

€ 516,00 (Sanzione da corrispondere al Comune)

€ 16,00 (Marca da Bollo)

€ 500,00 (Aggiornamento planimetria Catastale)

€ 1500,00 (SCIA + SCA con redazione nuovi certificati di conformità impianti)

TOTALE SPESE= € 2.532,00 (Da sottrarre al valore di stima)

QUESITO - 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 n° 1249/39) 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;

Lo scrivente, rilevata difformità tra la planimetria catastale registrata e la C.E. n°74/77, ritiene evidenziare che la procedura corretta da perseguire al fine di regolarizzare le difformità rilevate sia:

- effettuare l'**aggiornamento catastale** dopo aver presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Filippo del Mela opportuna **SCIA A. al P.C.**, in modo da regolarizzare dal punto di vista edilizio la distribuzione interna e le modifiche di prospetto rilevate.

QUESITO - 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;

L'immobile pignorato appartiene alla tipologia edilizia di "appartamento". Da tale situazione, lo scrivente ritiene che il bene può essere venduto in un unico lotto. Un eventuale frazionamento del bene risulterebbe economicamente svantaggioso rendendolo poco appetibile sul mercato per la riduzione degli spazi abitabili.

QUESITO - 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 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078;

L'immobile non è pignorato solo pro quota. Si ritiene che l'immobile vada stimato per intero, in quanto non risulta divisibile in lotti.

QUESITO - 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 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, 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 del bene venduto, 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.

Descrizione generale ed individuazione catastale.

L'appartamento oggetto di stima, è posto al piano primo di un compendio immobiliare, avente struttura intelaiata in cemento armato, costituito da tre elevazioni fuori terra. Il corpo di fabbrica risulta ubicato nel Comune di San Filippo del Mela nella via Francesco Lo Sardo n. 34. **(Foto n. 1)** Il piano primo, risulta censito al foglio di mappa n°6, particella 855, Sub 8. Il posto auto scoperto, oggetto anch'esso di pignoramento, è censito al catasto al foglio 6 particella 939 sub 2 e si trova nello spazio di isolamento all'esterno del fabbricato.

All'immobile posto al piano 1°, si accede percorrendo una corte esterna, dove risulta ubicato il portone di accesso al vano scale, ove le stesse, per assenza di ascensore, conducono ai vari piani. L'appartamento risulta dotato di portone d'ingresso in legno bugnato e rinforzato. L'immobile risulta totalmente rifinito con ottimi materiali in ogni sua parte e precisamente: il pavimento per l'intera superficie – ad esclusione dei servizi igienici – risulta posizionato a tappeto ed è del tipo in gres porcellanato, avente dimensione per piastrella 30 x 60 cm, di colore marrone (effetto cotto) di alto pregio;

Le porte interne sono in legno massello con bugne dello stesso materiale di colore noce scuro; gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio a taglio termico con vetro camera di ultima generazione. Le schermature solari sono costituite da tapparelle in PVC e tra l'infisso e quest'ultime, risulta installato un sistema a zanzariere del tipo plissettato a fisarmonica, anch'esse di ultima generazione.

La tinteggiatura interna risulta di vario tipo, dal ducotone con colori pastello, all'effetto spatolato negli atri vani e si presenta in buono stato.

Relativamente ai servizi igienici "wc e bagno" risultano così rifiniti.

- WC: il rivestimento è realizzato con piastrelle 20 x 20 del tipo a mosaico che si intona con il pavimento dello stesso materiale e formato; l'intero servizio igienico risulta adeguatamente areato ed illuminato;
- Bagno: risulta costituito da un vaso, bidet, lavabo in muratura rivestito con materiale di pregio (piastrelle costituite da pezzi speciali, top in marmo travertino, sportelli in legno massello color noce, specchio ad arco circoscritto da una cornice in pietra sempre in travertino) e vasca angolare in vetroresina.

L'immobile è munito di impianto termico autonomo del tipo a collettori e piastre radianti in alluminio, alimentato da caldaia, posizionata in spazio esterno ed alimentata a gas metano. Sempre all'interno del vano adibito a cucina, risulta installato, in modo angolare, un camino a legna del tipo a tiraggio naturale. All'interno dell'immobile risultano installate delle pompe di calore perfettamente funzionanti.

L'appartamento nel suo insieme, risulta essere in ottimo stato, pertanto lo scrivente può asserire che lo stesso rispetta tutte le norme igieniche che rendono l'ambiente abitabile e salubre. I conduttori dell'immobile, durante il sopralluogo, hanno riferito allo scrivente che gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, compresa la pavimentazione sono stati rinnovati di recente.

Consistenza dell'alloggio

I valori delle superfici sono riferiti allo stato di fatto e sono stati verificati sulle planimetrie catastali, integrando tale verifica con i rilievi effettuati durante il sopralluogo.

I DATI METRICI, ESPRESSI IN MQ E CON VALORE INDICATIVO, SONO I SEGUENTI:	
Superficie lorda abitazione (comprensiva dei muri perimetrali)	= mq 119,00
Superficie totale commerciale (si arrotonda) con balconi calcolati al 25% di superficie	= mq 124,42
Posto auto scoperto	= mq 11,00
Superficie commerciale posto auto (calcolata al 20%)	= mq 2,2
Superficie totale Commerciale	= mq 126,20

Dagli accertamenti effettuati, la superficie commerciale vendibile dell'appartamento con relativi balconi risulta essere di **circa 126 mq** (la superficie commerciale comprende la superficie dei muri esterni ed interni al 100% ed il 25% della superficie dei balconi), mentre la superficie utile è pari a 102,09 mq oltre balconi.

➤ L'appartamento posto al piano primo del fabbricato è composto da i seguenti ambienti aventi la seguente superficie utile (**All. n.5**):

n°1 Ingresso, cucina e soggiorno di mq 53,67; (**Foto n. 5 – 6 – 7**)

n°1 camera di mq 8,55; (**Foto n. 8**)

n°1 corridoio/disimpegno di mq 4,17; (**Foto 14**)

n°1 Bagno di mq 8,29; (**Foto 9**)

n°1 WC di circa mq 2,58; (**Foto 10**)

n°1 camera da letto di mq 9,09; **(Foto 11)**

n°1 ripostiglio di mq 3,00; **(Foto 12)**

n°1 Camera da letto matrimoniale di mq 16,74; **(Foto 13)**

n°2 balconi superficie complessiva mq 21,75. **(Foto 16)**

Stima dell'immobile

Il criterio di stima adottato sarà quello sintetico comparativo, in riferimento ai valori unitari assunti da indagini del mercato immobiliare della zona, variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. Il parametro utilizzato per la stima dei beni, sarà il metro-quadrato di superficie commerciale.

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n° 138 pubblicato sulla G.U. n° 108 del 12/05/98.

Le unità immobiliari ordinarie appartenenti al Gruppo R sono Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (locali destinati a funzioni complementari) e si suddividono in:

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui;

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R, la superficie catastale è data dalla somma:

- a)** della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b)** della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 25%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

L'unità immobiliare in oggetto rientra nel sottogruppo R/1.

Tenendo presente che l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Messina), nel secondo semestre 2019, per abitazioni civili, siti in San Filippo del Mela, Semicentrale/OLIVARELLA-CORRIOLO, codice zona C1 (stato conservativo normale), riporta valori di mercato minimi pari a €/mq 750,00 e massimi pari a €/mq 1050,00, **(All.**

n.8) considerando l'ubicazione, l'esposizione, le caratteristiche del sito e della strada di accesso, nonché tutti quei fattori (presumibilmente) intrinseci che estrinseci delle unità immobiliari, tenendo altresì presente i valori di compravendita rilevati da varie agenzie immobiliari (Gabetti ,Tecnocasa, Casaltalia, ecc...), considerando che:

- l'immobile allo stato attuale non presenta problematiche che compromettono la salubrità degli ambienti;
- Gli ambienti risultano rifiniti con materiali di pregio e che vi sono stati effettuati recenti lavori di ristrutturazione;
- L'unità immobiliare risulta munita di precedente certificato di agibilità (da aggiornare);

lo scrivente, viste le caratteristiche dell'immobile, ritiene appropriato incrementare il valore medio unitario del 10% pari a €/mq 90,00, quindi sommando il precedente valore, otteniamo il valore unitario medio che risulta pari ad €/mq 990,00.

Pertanto, otteniamo il più probabile valore di mercato dell'immobile

€ 990,00 X mq 126,00 = € 124.740,00

Sottraendo le spese riportate sopra, pari a € 2.532,00, otteniamo il probabile valore di mercato € 124.740,00 - € 2.532,00= € 122.210,00

Al suddetto probabile valore di mercato vengono applicati i seguenti adeguamenti e correzioni:

1. *Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto* coeff. 1,00
2. *Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica* coeff. 0,99
3. *Per il cattivo stato d'uso e di manutenzione* coeff. 0,99
4. *Per lo stato di possesso* coeff. 1,00
5. *Per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo* coeff. 1,00

Coefficiente correttivo complessivo 1,00*0,99*0,99*1,00*1,00= **coeff. 0,98**

Moltiplicando i coefficienti correttivi per il più probabile Valore di mercato dell'immobile otteniamo il valore di mercato corretto.

€ 122.210,00 * 0,98 = € 119.765,80 (Valore di mercato)

Presso l'ufficio Tecnico Comunale non risulta depositato l'APE, in quanto all'epoca della realizzazione, nonché dell'avvio della procedura amministrativa per l'ottenimento del titolo concessorio non veniva richiesto.

Avendo espletato il mandato conferitomi, tutto ciò viene reso in sotto il vincolo del giuramento, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Barcellona P.G.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. La Spada Maria Giovanna)