

---

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE**  
**DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 80/2017 R.G.Es.**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Giudice: Dott. Giuseppe Lo Presti

Barcellona Pozzo di Gotto, li 12.2.2019

il CTU Ing. Scarpaci Salvatore

Via San Francesco di Paola, n. 223 – 98051 – Barcellona Pozzo di Gotto

Cod. fisc.: SCRSVT63L30F206Q - P. IVA: 02060270838

tel: 0909702190 – cel: 3283229900

E-mail: [ingscarpaci@yahoo.it](mailto:ingscarpaci@yahoo.it) – Pec: [salvatore.scarpaci@ingpec.eu](mailto:salvatore.scarpaci@ingpec.eu)



**INDICE**

- |    |                     |        |
|----|---------------------|--------|
| 1. | Premesse            | pag. 3 |
| 2. | Operazioni peritali | pag. 3 |
| 3. | Risposte ai quesiti | pag. 4 |

**ALLEGATI**

- All. A Documentazione catastale c/o Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Messina - Catasto Fabbricati e Terreni dei Comuni di Milazzo e Santa Lucia del Mela
- All. B Documentazione da P.R.G. – Milazzo e Santa Lucia del Mela
- All. C Mappe Aerofotogrammetriche
- All. D Sovrapposizione Mappe
- All. E Rilievo fotografico
- All. F Verbali e comunicazioni



## 1. PREMESSE

Giudice dell'E.I. n. 80/2017 RGE: Dott. Lo Presti Giuseppe.

Nomina CTU: 24.2.2018, Ing. Scarpaci Salvatore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina e all'Albo dei CTU del Tribunale di Barcellona P.G.

Giuramento CTU: 1.3.2018

Il Giudice formalizzava i quesiti, svolti nel prosieguo della presente, e concedeva, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, il termine fino a 45 giorni prima dell'udienza per la vendita fissata per il giorno 11.10.2018.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le fasi delle operazioni peritali, lo scrivente:

- ha acquisito dal sito "*SISTER – Agenzia delle Entrate – Servizi catastali e di pubblicità immobiliare*" documenti catastali riguardanti degli immobili pignorati, di proprietà del debitore esecutato, situati nel Comune di Santa Lucia del Mela al foglio 16 e nel Comune di Milazzo al foglio 19; il 18.6.2018 le visure catastali; il 18.6.2018 ed il 27.6.2018 le visure planimetriche dei fabbricati; il 25.6.2018 gli estratti di mappa; il 20.7.2018 l'estratto di mappa storico del foglio 16 e le visure storiche dei fabbricati rurali; (All. A – Documentazione catastali)
- ha acquisito dai siti internet dei Comuni di Santa Lucia del Mela e di Milazzo, gli stralci di mappe dei Piani Regolatori Generali vigenti e la documentazione relativa delle aree ove sono situati gli immobili pignorati; (All. B – Documentazione di P.R.G.)
- ha acquisito dai siti internet dei Comuni di Santa Lucia del Mela e di Milazzo, gli stralci di mappe aerofotogrammetriche (IGM) (All. C – Mappe aerofotogrammetriche)
- ha acquisito da Google Maps stralci di mappe georeferenziate; (All. D – Sovrapposizione Mappe



- ha comunicato, il 27.6.2018, mediante lettera PEC alle parti, il sopralluogo fissato per il 4.7.2018 alle ore 15:00 ed in tale data si è recato sui luoghi ove, in presenza delle parti come da verbale, ha effettuato il sopralluogo di tutti gli immobili siti nel Comune di Santa Lucia del Mela e consecutivamente di quello nel comune di Milazzo; (All. F – Verbali e comunicazioni)



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**a) Verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.).

Dai dati desunti acquisendo le visure e le planimetrie catastali degli immobili dopo attenta verifica il sottoscritto CTU ha rilevato, come anche riassunto nelle tabelle seguenti:

- a1) la corrispondenza ai dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali agli atti;
- a2) l'aggiornamento dei fabbricati rurali, particelle nn. 92, 464 e 73, accatastati al catasto urbano secondo il DL 201/2011 (decreto salva Italia) ai fini dell'attribuzione della rendita catastale; il fabbricato rurale precedentemente individuato al catasto terreni alla particella n. 73 è adesso individuato al catasto fabbricati alla particella n. 1177 con destinazione d'uso a magazzino/deposito; i fabbricati rurali



precedentemente individuati al catasto terreni alle particelle nn. 92 e 464 sono stati accorpati nel singolo fabbricato, individuato al catasto fabbricati alla particella n. 1170 con destinazione d'uso ad abitazione popolare;

a3) la completezza dei documenti catastali di tutti gli immobili di proprietà totale, od in quota, dell'esecutato; (All. A – Documenti catastali)

comune	Milazzo	Santa Lucia del Mela - terreni					
foglio/particella	19 / 785	16 / 481	16 / 61	16 / 62	16 / 74	16 / 75	16 / 90
qualità	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto
classe	1	1	2	2	2	2	1
superficie mq.	1870	2070	5820	14030	1550	820	940
reddito dominicale	€ 91,27	€ 88,20	€ 189,06	€ 434,03	€ 50,35	€ 26,64	€ 40,05
reddito agrario	€ 27,04	€ 28,33	€ 63,12	€ 152,16	€ 16,81	€ 8,89	€ 12,86
dati	16.1.2006	26.1.2006	18.12.2002	18.12.2002	18.12.2002	18.12.2002	26.1.2006
proprietà	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

fabbricati foglio/particella	Santa Lucia del Mela - terreni			Santa Lucia del Mela - fabbricati			
	16 / 482	16 / 72		16 / 63	16 / 92	16 / 464	16 / 73
categoria/qualità	agrumeto	seminativo		C/2	f. rurale	f. rurale	f. rurale
superficie mq.					90	80	180
nuovo n. particella					16 / 1170		16 / 1177
categoria/qualità					A/4		C/2
classe	1	3		3	3		1
vani					6		
consistenza mq.					137		140
superficie mq.	2340	25			146		201
reddito dominicale	€ 99,70	0,08		44			
reddito agrario	€ 32,03	0,03		59			
rendita				€ 65,99	€ 238,60		€ 159,07
dati	26.1.2006	22.1.2007		26.1.2006	16.11.2017		23.1.2018
proprietà	1/1	1/2		1/1	1/1		36/108

b) **Identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2,

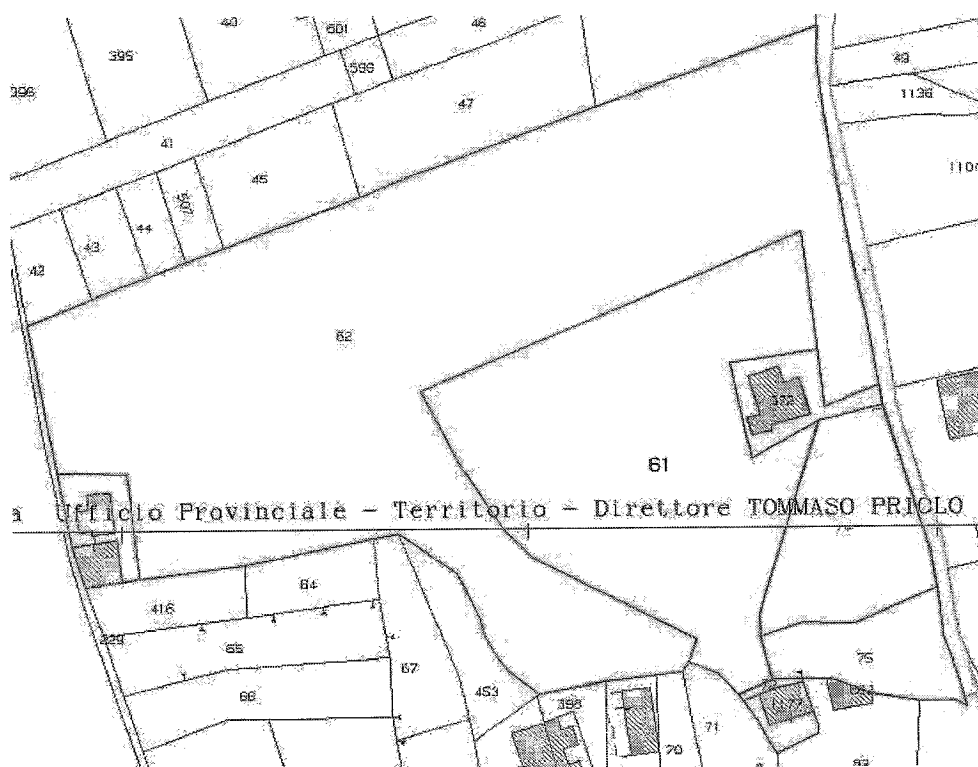


disp. att. cod. proc. civ.).

b1) Il sopralluogo del 4.7.2018 ha avuto inizio nella contrada Baiamonte del Comune di Santa Lucia del Mela, lungo la Strada Provinciale 66 ter, ove ho trovato ad attendermi il Sig. \_\_\_\_\_ il quale, non permettendo, invocando la normativa sulla privacy, l'accesso ai luoghi alla Sig.ra \_\_\_\_\_ è sopraggiunta poco dopo, mi ha accompagnato a visionare i terreni ed i fabbricati, tutti ubicati nel foglio catastale n. 16, seguendo un itinerario che teneva conto, secondo le indicazioni del \_\_\_\_\_ dei diritti di passaggio con i terreni limitrofi:

- particella n. 62, terreno; ha un'estensione di 14030,00 mq.; a est confina con una stradella interpodereale che si diparte dal piazzale Baiamonte in continuazione alla stradella che costeggia la saia; confina anche con la corte di un fabbricato di altra proprietà; a nord confina con terreni di altra proprietà; a ovest confina con il torrente Mela e con il fabbricato con corte individuato alla particella n. 63 di proprietà \_\_\_\_\_ a sud-ovest confina con terreni di altra proprietà; a sud est confina con le particelle n. 61 di proprietà \_\_\_\_\_ è piantumato ad agrumeto con piante di giovane età; appare scarsamente mantenuto in termini di potatura, aratura ed irrigazione;
- particella n. 61, terreno; ha un'estensione di 5820,00 mq.; è quasi completamente contornato dalla particella n. 62; a sud-est confina con la particella n. 71 di altra proprietà e con la particella n. 72 di proprietà \_\_\_\_\_ e per ½, e con le particelle nn. 75 e 74 di proprietà \_\_\_\_\_; confina anche con la corte di un fabbricato di altra proprietà; è piantumato ad agrumeto con piante di giovane età; appare scarsamente mantenuto in termini di potatura, aratura ed irrigazione;
- particella n. 63, fabbricato; piccolo e vecchio fabbricato in muratura a solo piano





Stralcio del foglio catastale n. 16

- terra, con tetto a tegole a due falde, composto da due vani contigui non comunicanti; a est e a nord confina con la particella n. 62; a ovest confina con il Torrente Mela; a sud con particella di altra proprietà; la consistenza (superficie utile) è di 44,00 mq mentre la superficie catastale è di 59,00 mq; il vano più grande ha destinazione d'uso a deposito mentre quello più piccolo è stato realizzato a copertura e recinzione del pozzo; vicino al fabbricato, al confine con il Torrente Mela vi è una ampia vasca di raccolta dell'acqua per l'irrigazione; è stato impossibile esaminare l'interno del fabbricato completamente circondato dai rovi; il fabbricato, la vasca e l'area circostante è comunque ben visibile nelle foto aeree di Google Maps; (All. D – Sovrapposizione Mappe)
- particella n. 74, terreno; ha un'estensione di 1550,00 mq.; a est confina con la stradella poderale che si diparte dalla contrada Baiamonte; a nord confina con la corte di un fabbricato di altra proprietà; ad ovest confina con la particella 61 di



proprietà ; ad sud confina con la particella n. 75 di proprietà  
 è piantumato ad agrumeto, con piante di giovane età,  
 scarsamente mantenuto in termini di potatura, aratura ed irrigazione;



Stralcio di mappa Google e sovrapposizione del foglio catastale n. 16

- particella n. 75, terreno; ha un'estensione di 820,00 mq.; a est confina con la stradella podereale che si di parte dal piazzale Baiamonte; a nord confina con la particella n. 74 di proprietà ; ad ovest confina con la particella n. 61 di proprietà ; ad sud confina con la particella n. 72 di proprietà e per ½ e con terreno e fabbricato di altra proprietà; è piantumato ad agrumeto, con piante di giovane età, scarsamente mantenuto in termini di potatura, aratura ed irrigazione;



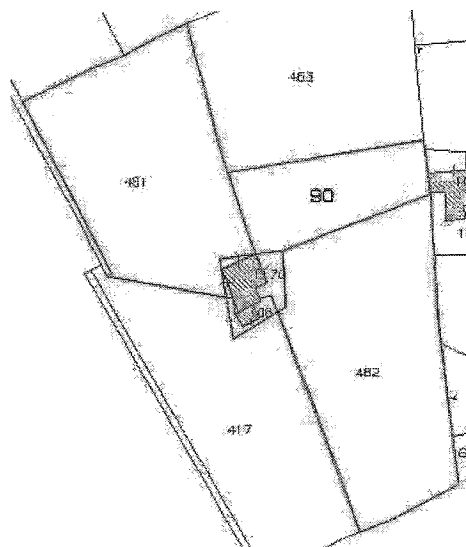


- particella n. 72, terreno; ha un'estensione di 25,00 mq.; è una piccola striscia di terreno di ..... per ½; a est confina con la stradella poderale che si diparte dal piazzale Baiamonte; a nord confina con le particelle nn. 75 e 61 di proprietà .....; ad ovest confina con la particella n. 61 di proprietà .....; ad ovest confina con la particella n. 71 di altra proprietà; a sud confina con il fabbricato individuato dalla particella n. 1177 di proprietà ..... per la quota del 36/108; è piantumato ad agrumeto con piante di giovane età;
- particella n. 1177, fabbricato; piccolo e vecchio fabbricato in muratura di pietrame listato, a due livelli fuori terra, con tetto a tegole a due falde; originario fabbricato rurale con attuale destinazione d'uso a deposito; la consistenza (superficie utile) è di 140,00 mq mentre la superficie catastale è di 201,00 mq; è suddiviso in tre parti come si evince dalla planimetria catastale e dal rilievo fotografico; 1) la parte a est ha un vano al piano terra ed uno al piano primo, raggiungibile con scala a pioli, adibiti a magazzino in stato di disuso; non mi è stato possibile esaminare gli interni poiché essendo in uso ad uno dei proprietari in quota la porta è chiusa con lucchetto; 2) la parte centrale è composta da un vano al piano terra e da tre vani al piano primo, raggiungibili mediante scala a pioli, adibiti a magazzino; non mi è stato possibile esaminare gli interni poiché essendo in uso ad uno dei proprietari in quota la porta è chiusa con lucchetto; 3) la parte a ovest, in stato di demolizione, è anch'essa composta da un vano a piano terra e da uno a piano primo, ma con solaio in legno ormai diruto, raggiungibile mediante scala esterna in muratura; il vano al piano terra è pieno di masserizie in disuso e delle macerie del solaio del piano superiore e del tetto demoliti; tutto il fabbricato a est confina con altro fabbricato a piano terra di altra



proprietà; a nord confina con la particella n. 72 di proprietà \_\_\_\_\_ per  
 ½; a ovest confina con piccola corte di pertinenza della parte di sinistra; a sud  
 confina con corte utilizzata come transito e sosta dei veicoli dei proprietari e degli  
 aventi diritto. (All. E – Rilievo fotografico)

b2) Per visionare l'altro gruppo di immobili siamo ritornati sulla parte iniziale della  
 stradella che si diparte dal piazzale Baiamonte ed abbiamo percorso un viottolo, in  
 gran parte rettilineo, largo circa 0,70 m e lungo circa 270,00 m :



Stralcio del foglio catastale n. 16

- particella n. 482, terreno; ha un'estensione di 2340,00 mq.; a est confina con  
 particelle di altre proprietà; a nord confina con la particelle n. 90 di proprietà  
 \_\_\_\_\_ ad ovest confina con la corte del fabbricato, particella n. 1170,  
 di proprietà \_\_\_\_\_ con la particella n. 417 di altra proprietà; a sud  
 confina con particella n. 119 di altra proprietà; è piantumato ad agrumeto, con  
 piante di non giovane età, scarsamente mantenuto in termini di potatura,  
 aratura ed irrigazione;
- particella n. 90, terreno; ha un'estensione di 940,00 mq.; a est confina con  
 fabbricato di altra proprietà; a nord confina con la particelle n. 463 di altra

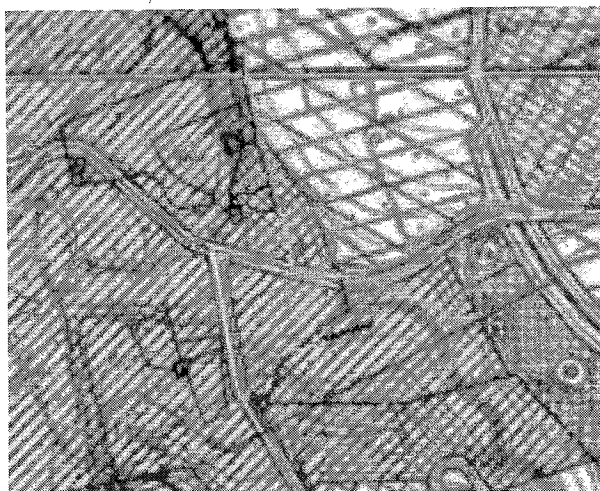


- proprietà; ad ovest confina con la particella n. 481, di proprietà I
- a sud confina con la corte del fabbricato, particella n. 1170 di proprietà I è piantumato ad agrumeto, con piante di non giovane età, scarsamente mantenuto in termini di potatura, aratura ed irrigazione;
- particella n. 481, terreno; ha un'estensione di 2070,00 mq.; a est confina con particella n. 90 di proprietà e con particella di altra proprietà; a nord confina con particelle di altra proprietà; ad ovest confina con il Torrente Mela; a sud confina con la particella n. 417 di altra proprietà e con la corte del fabbricato, particella n. 1170, di proprietà è piantumato ad agrumeto, con piante di non giovane età, scarsamente mantenuto in termini di potatura, aratura ed irrigazione;
  - particella n. 1170, fabbricato; vecchio fabbricato in muratura di pietrame listato, ampliato successivamente con setti murati in muratura di mattoni pieni; a due livelli fuori terra; il piano primo ha una superficie inferiore ed il tetto è a tegole a due falde; il piano terra ha il solaio piano nella parte non coperta dal piano primo; originario fabbricato rurale con attuale destinazione d'uso ad abitazione popolare; la consistenza (superficie utile) è di 137,00 mq mentre la superficie catastale è di 146,00 mq; come si evince dalla planimetria catastale il piano terra è suddiviso in quattro vani ed un w.c. mentre il piano primo è suddiviso in due vani; il rilievo fotografico evidenzia lo stato di abbandono dell'immobile a cui non si può accedere per il rischio di caduta di parti pericolanti del solaio di copertura; il piano terra è pieno di masserizie in disuso e di macerie di un vecchio solaio in legno intermedio e del solaio del piano superiore; tutto il fabbricato a est confina con particella n. 482 di proprietà I a nord confina con le



particelle nn. 90 e 481 di propriet` ..... a ovest confina con la  
particella n. 481 di propriet` ..... e con la particella n. 417 di altra  
proprietà come a sud; non ci sono stradelle poderali che permettono di  
raggiungere il fabbricato con automezzi. (All. E – Rilievo fotografico)

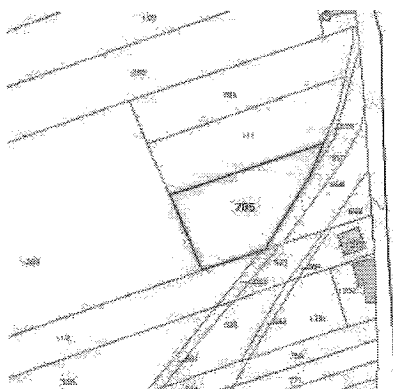
Tutti gli immobili ubicati nel Comune di Santa Lucia del Mela sono situati in Zona E2 -  
verde agricolo-produttivo (ai sensi dell'art. 6, LR n.17 del 31.5.1994), e rispondono  
alle disposizioni dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del Vigente Piano Regolatore  
Generale (DDG n. 778 del 29.10.2010). (All. B – Documentazione da P.R.G.)



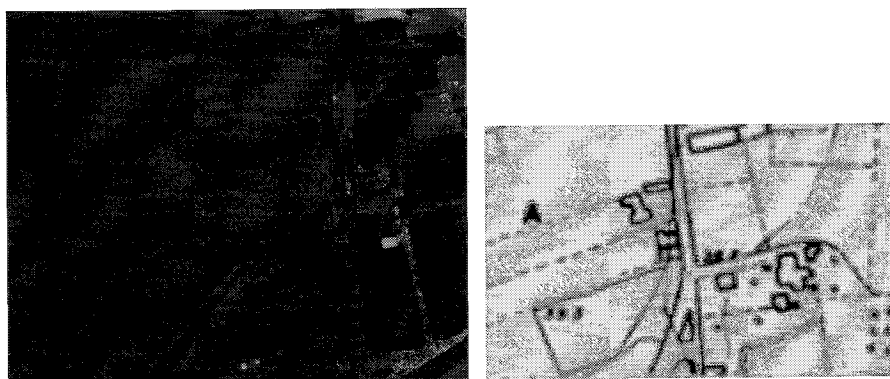
Stralcio del P.R.G. e sovrapposizione del foglio catastale n. 16

- B3) Per visionare il terreno sito in Milazzo mi sono recato, seguendo il Sig.  
..... in contrada Fiumarella:
- particella n. 785, terreno; ha un'estensione di 1870,00 mq.; a est confina con la  
Via Papa S. Leone II; negli altri lati confina con particelle di altre proprietà; è  
recintato a confine con gli altri terreni ma non è recintato a confine con la  
strada; il terreno alla data del sopralluogo non era coltivato; è ubicato in Zona  
E1 - Attività agricola vivaistica, florealicola, ortilizia e sperimentale in genere, e  
risponde alle disposizioni dell'art. 27 delle Norme di Attuazione del Vigente  
Piano Regolatore Generale (A.R.T.A. decreto n. 434 del 9.6.1993) di Milazzo.





Stralcio del foglio catastale n. 19 di Milazzo



Stralcio di mappa Google e del P.R.G. con sovrapposizione della particella n. 785

c) **Accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.).

Alle date delle visure catastali e del sopralluogo, come anche attualmente dopo l'ultima verifica catastale, gli immobili risultano nello stato di proprietà come riassunto nelle tabelle precedenti:

c1) tutti gli immobili sono di esclusiva proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ ad esclusione della striscia di terreno identificata alla particella n. 72 della quale è proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , e del fabbricato identificato alla particella n. 1177 del



quale è proprietario per la quota di 36/108, il quale, come già descritto è in uso ad altri proprietari; (All. A – Documentazione catastale)

c2) tutti gli immobili del Sig. \_\_\_\_\_ sono liberi; nessun contratto di locazione o di affitto è stato dichiarato dal conduttore né prodotto anche successivamente alla data del sopralluogo;

c3) durante il sopralluogo del 4.7.2018, il sottoscritto, ha accertato la conduzione degli agrumeti anche se non a regime e la mancanza totale di manutenzione dei fabbricati; (All. E – Rilievo Fotografico)

c4) ha constatato lo stato di abbandono del terreno sito in Milazzo per mancanza di conduzione di qualsiasi tipo di colture agricole.

d) **Predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

d1) Dalla documentazione relativa ai beni pignorati non risultano iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle agli atti.

e) **Indichi:** (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-*bis*, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.).

e1) Dalla documentazione relativa ai beni pignorati non risultano altri diritti reali a favore di terzi ad esclusione di quelli già elencati:

- particella n. 72, terreno; di proprietà indivisa \_\_\_\_\_ per la quota di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e per l'altra metà di proprietà di \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_



- particella n. 1177, fabbricato; di proprietà indivisa di \_\_\_\_\_ per la quota di 36/108 e per la restante parte di proprietà di altri sette proprietari. (All. A

– Documentazione catastale)

e2) non risultano formalità (iscrizioni e trascrizioni), vincoli e oneri esistenti sui beni se non quelli preordinati dalle indicazioni dei Piani Regolatori Generali dei Comuni ove sono siti e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico per gli immobili contigui al torrente Mela.

f) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-*bis*, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.).

f1) Dalla documentazione relativa ai beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico nè diritti sui beni derivati da alcuno dei suddetti titoli.

g) **Accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-*bis*, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.).

g1) Dalla documentazione relativa ai fabbricati pignorati non risultano, né sono stati prodotti documenti relativi a concessioni e/o autorizzazioni e dichiarazioni di agibilità.

h) **Specifici** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-*bis*, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.).

h1) i fabbricati sono di vecchia costruzione; sono vecchi fabbricati rurali sicuramente realizzati prima del 1967 che nel tempo sono stati oggetto di superfetazioni e/o manutenzioni ed ampliamenti; essi possono essere oggetto di progettazione ai fini



della ristrutturazione edilizia, risanamento ed adeguamento sismico che comporta un attento, e costoso, studio della struttura esistente e dei materiali costituenti ai fini della conformità strutturale alla Normativa Tecnica delle Costruzioni vigente.

A) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

A1) il sottoscritto ritiene che non siano necessari aggiornamenti catastali essendo le planimetrie degli immobili conformi agli estratti planimetrici catastali aggiornati;

A2) inoltre il conduttore, per i fabbricati rurali, particelle nn. 92, 464 e 73, ha già provveduto alla catastazione al catasto urbano secondo il DL 201/2011 (decreto salva Italia) ai fini dell'attribuzione della rendita catastale; il fabbricato rurale precedentemente individuato al catasto terreni alla particella n. 73 è adesso individuato al catasto fabbricati alla particella n. 1177 con destinazione d'uso a magazzino/deposito; i fabbricati rurali precedentemente individuati al catasto terreni alle particelle nn. 92 e 464 sono stati accorpati nel singolo fabbricato, individuato al catasto fabbricati alla particella n. 1170 con destinazione d'uso ad abitazione popolare. (All. A – Documentazione catastale)

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;

B1) il sottoscritto ritiene che i beni non siano vendibili in lotto unico;

B2) ritiene inoltre che gli immobili dei quali il Sig. \_\_\_\_\_ possiede quote di proprietà non siano convenientemente frazionabili: 1) per esiguità della loro superficie, come per la particella di terreno n. 72; 2) per la perdita di appetibilità commerciale, come per il fabbricato identificato alla particella n. 1177, comportando tale scelta difficoltà enormi per le spese congiunte che i diversi proprietari devono affrontare per avviare





le pratiche di frazionamento e successivamente per avviare la progettazione ed i lavori di ristrutturazione;

B3) ritiene opportuno, per gli immobili di cui il Sig. \_\_\_\_\_ ha quote di proprietà, vendere le quote agli altri comproprietari. (All. A – Documentazione catastale)

C) **Dica**, se gli immobili sono pignorati solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078.

C1) Come già riportato al punto b2 il sottoscritto ritiene che non sia conveniente effettuare il frazionamento degli immobili dei quali il Sig. \_\_\_\_\_ possiede quote di proprietà anche se essi siano divisibili in natura in base alla loro conformazione planimetrica poiché l'eventuale ristrutturazione comporta opere che interesserebbero necessariamente tutto il fabbricato ai fini della sua agibilità. (All. E –

Rilievo fotografico)

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

D1) Immobili ubicati nel Comune di Santa Lucia del Mela – essi sono tutti ubicati nella zona collinare litoranea dei Monti Peloritani, frontistanti il Mar Tirreno, nell'area agricola, in leggero declivio, chiamata Contrada Baiamonte, che si trova



all'ingresso del territorio edificato comunale; i terreni in oggetto presentano ampie superfici, adeguate all'attività agricola e specificatamente alla coltivazione ad agrumeto; il Piano Regolatore Generale vigente, le Norme Tecniche di Attuazione ed il Regolamento edilizio relativi, sono stati approvati insieme alla Presa d'Atto ex art. 5 il 29.10.2010 con D.D.G. 798/2010 e prevedono la destinazione d'uso a "Zona E2 - verde agricolo produttivo" (N.T.A. art. 35; R.E. art. 48b); come si palesa, per la destinazione d'uso i terreni sono edificabili nei limiti consentiti dall'art. 35 delle N.T.A con possibilità quindi di realizzare edifici ad uso agricolo/aziendale per un rapporto di copertura di 1/10 della superficie nel rispetto delle distanze dai confini; peraltro si è riscontrata già la presenza di edifici funzionali all'attività agricola come descritto in precedenza.

D2) Immobilabile ubicato nel Comune di Milazzo – essi è ubicato nella zona pianeggiante di Milazzo, Contrada Fiumarella, storicamente deputata alla coltivazione agricola e ove, secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale, è prescritta come Zona E1 - Attività agricola vivaistica, fiorealeicola, ortilizia e sperimentale in genere (N.T.A. art. 27); il terreno in oggetto presenta un'ampia superficie, adeguata all'attività agricola vivaistica ma non sufficiente per la realizzazione di fabbricati agricoli funzionali all'attività. (All. B – Documentazione da P.R.G.)

D3) Per la determinazione del valore venale o commerciale di ogni immobile di che trattasi, cioè del più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima si devono considerare gli esiti di indagini di natura tecnico-economica da effettuare presso notai, Agenzia delle Entrate e operatori immobiliari. Dall'analisi dei valori rinvenuti si desume il valore unitario da attribuire al terreno oggetto di stima che risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini svolte, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche



estrinseche/intrinseche dei beni presi a confronto. Il sottoscritto fa ricorso al metodo "sintetico - comparativo", basando la determinazione del più probabile valore di stima sulle migliori informazioni reperite dal mercato immobiliare, sulla sua formazione tecnica, sulle conoscenze derivanti dall'ambiente agrario/commerciale familiare e sull'esperienza lavorativa nel settore tecnico ed immobiliare. L'indagine è stata indirizzata all'ottenimento dei prezzi medi di mercato correnti nelle zone di pertinenza riferiti all'unità di superficie lorda di terreni con caratteristiche similari (tipologia, classe, coltura, utilizzo, destinazione urbanistica).

D4) Dalla esigua quantità di informazioni ed accertamenti assunti, per larga parte dovuto al particolare periodo contingente, risulta che nella zona del comprensorio sono avvenute poche compravendite di terreni con destinazione agricola simile a quella dei terreni in esame, il sottoscritto ritiene comunque di poter stimare un valore unitario al mq per ognuno dei terreni ricercando il più probabile valore venale dal valore rilevato applicando i coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello medio campione a stima nota.

D5) Tenendo conto che tutti i terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica sostanzialmente agricola, comunque non edificatoria a fini abitativi ma agricoli, e sono mediamente fertili, che hanno una buona ubicazione con ottime possibilità di accesso, essendo confinanti con vie pubbliche, nella tabella seguente riassumo i valori venali unitari rinvenuti dall'analisi dei dati raccolti, e ritenuti congrui, ed i coefficienti correttivi che ne denotano le caratteristiche peculiari modificando i loro valori venali e determinandone i valori commerciali.

Considerando ancora che due immobili sono in proprietà, del S. .... , indivisa pro-quota, per essi appare congrua la valutazione commerciale in lotti, come da tabella seguente, spezzata in due parti per necessità grafiche:



terreni	Milazzo	Santa Lucia del Mela							
<b>foglio/particella</b>	19 / 785	16 / 481	16 / 61	16 / 62	16 / 74	16 / 75	16 / 90	16 / 482	16 / 72
qualità	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto	agrumeto	seminativo
classe	1	1	2	2	2	2	1	1	3
superficie mq.	1870	2070	5820	14030	1550	820	940	2340	25
reddito dominicale	€ 91,27	€ 88,20	€ 189,06	€ 434,03	€ 50,35	€ 26,64	€ 40,05	€ 89,70	€ 0,08
reddito agrario	€ 27,04	€ 28,33	€ 63,12	€ 152,16	€ 16,81	€ 8,89	€ 12,86	€ 32,03	€ 0,03
dati	16.1.2006	26.1.2006	18.12.2002	18.12.2002	18.12.2002	18.12.2002	26.1.2006	26.1.2006	22.1.2007
proprietà	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50
Rivalutazione L. 662/96	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
rendita catastale rivalutata	€ 114,09	€ 110,25	€ 236,33	€ 542,54	€ 62,94	€ 33,30	€ 50,06	€ 124,63	€ 0,10
Rivalutazione DL 201/11	110	110	110	110	110	110	110	110	110
valore catastale	€ 12.549,63	€ 12.127,50	€ 25.995,75	€ 59.679,13	€ 6.923,13	€ 3.663,00	€ 5.506,98	€ 13.709,75	€ 11,00
Valore Normale Unitario	€ 50,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
valore venale	€ 93.500,00	€ 14.490,00	€ 40.740,00	€ 98.210,00	€ 10.850,00	€ 5.740,00	€ 6.580,00	€ 16.380,00	€ 175,00
divisione in lotti	lotto 1	lotto 2						lotto 3	
valore dei lotti	€ 93.500,00	€ 192.990,00						€ 235.390,00	

fabbricati	Santa Lucia del Mela			
<b>foglio/particella</b>	16 / 63	16 / 92	16 / 464	16 / 73
qualità	C/2	f. rurale	f. rurale	f. rurale
<b>nuovo n. particella</b>		16 / 1170	16 / 1177	
qualità		A/4	C/2	
classe	3	3		1
superficie mq.		90	80	180
consistenza mq.	44	137		140
vani		6		
superficie mq.	59	146		201
rendita	€ 65,90	€ 238,60		€ 159,07
dati	26.1.2006	16.11.2017		23.1.2018
proprietà	1,00	1,00		0,33
Rivalutazione L. 662/96	1,05	1,05		1,05
rendita catastale rivalutata	€ 69,20	€ 250,53		€ 70,35
Rivalutazione DL 201/11	160	160		160
valore catastale	€ 11.071,20	€ 40.084,80		€ 11.256,00
Valore Normale Unitario	€ 100,00	€ 250,00		€ 100,00
valore venale	€ 5.900,00	€ 36.500,00		€ 6.700,00
divisione in lotti	lotto 2	lotto 2		lotto 3
valore dei lotti				€ 335.765,00
				€ 6.875,00
				€ 335.765,00



D6) Per la vendita, lo scrivente, ritiene che gli immobili possano essere suddivisi nei seguenti 3 lotti ai fini della vendita:

- lotto 1 - Milazzo – terreno, foglio 19, particella n. 785, valore commerciale **€93500,00** (euro novantatremilacinquecento/00);

- lotto 2 - Santa Lucia del Mela – terreni, foglio 16, particelle nn. 61, 62, 74, 75, 90, 481, 482, valore commerciale **€192990,00** (euro centonovantaduemilanovecentonovanta/00), fabbricato particella n. 63, circondato dai terreno particella n. 62, valore commerciale **€5900,00** (euro cinquemilanovecento/00), e fabbricato particella n. 1170, circondato dai terreni (particelle nn. 90, 481, 482), valore commerciale **€36500,00** (euro trentaseimilacinquecento/00), quindi valore totale del lotto 2 **€235390,00** (euro duecentotrentacinquemilatrecentonovanta/00);

- lotto 3 - Santa Lucia del Mela – foglio 16, terreno particella n. 72 (quota ½), valore commerciale **€175,00** (euro centosettantacinque/00) e fabbricato particella n. 1177 (quota 36/108 = 0,33), valore commerciale **€6700,00** (euro seimilasettecento/00), quindi valore commerciale totale lotto 3 **€6875,00** (euro seimilaottocentosettantacinque/00);

Il valore commerciale complessivo degli immobili oggetto di stima risulta **€335765,00** (euro trecentotrentacinquemilasettecentosessantacinque/00).

E) **Allegare documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

E1) Allegato E – Rilievo fotografico – Il sottoscritto durante il sopralluogo del 4.7.2018 ha effettuato rilievo fotografico di tutti gli immobili oggetto di causa.

F) **Allegare la planimetria del bene**, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della



conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

F1) Allegato A – Documenti catastali - Prima del sopralluogo del 4.7.2018 e successivamente, prima della consegna della presente relazione di CTU, il sottoscritto ha verificato mediante visure catastali informali la continuità di quelle presenti agli atti ed ha fatto richiesta delle visure catastali per gli immobili per i quali risultavano variazioni e le visure planimetriche.

F2) Allegato D – Sovrapposizione mappe - Il sottoscritto ha realizzato elaborati planimetrici eseguendo sovrapposizioni georeferenziate di planimetrie estratte da Google Maps, estratti di mappa catastali e planimetrie dei piani regolatori generali dai quali si evincono la consistenza degli immobili e le relative posizioni.

F3) Allegato F –Verbali e comunicazioni di sopralluogo.

G) **Allegare l'attestazione di prestazione energetica** di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria.

G1) Il sottoscritto non ritiene possibile la redazione dell'attestazione di prestazione energetica per i fabbricati avendo constatato che essi versano in uno stato di abbandono e degrado per l'assenza totale non solo della manutenzione ma degli elementi necessari e sufficienti per la loro agibilità (pavimenti, intonaci, infissi, impianti e addirittura solai e coperture).

Avendo espletato il mandato conferitomi ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, che invio in copia anche alle parti. Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Barcellona P.G. li 12.02.2019

il C.T.U. Ing. Scarpaci Salvatore

