

TRIBUNALE DI BARCELONA P. G.

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 52/2020

PROMOSSA DA
XXX XXX



CONTRO
IL SIG. YYY YYY

G. E.: Dott. GIUSEPPE LO PRESTI

NOMINA: Provvedimento del 17-10-2020

GIURAMENTO: in data 10-11-2020

UDIENZA:

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Claudio Santi GITTO



SOMMARIO

PARTE PRIMA:.....	4
INTRODUZIONE	4
MANDATO DEL GIUDICE	4
PREMESSA	11
<u>Verbale di Primo Sopralluogo</u>	12
ALTRI ACCERTAMENTI.....	12
COMUNICAZIONI PRELIMINARI AL GIUDICE	15
PARTE SECONDA:	16
STIMA DEGLI IMMOBILI	16
2.- DESCRIZIONE SOMMARIA.....	19
2.B - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE.....	20
Caratteristiche descrittive dell'immobile edilizio.....	21
3. STATO DI POSSESSO	24
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE,	24
5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente a cura e spese della procedura.....	25
5.2.1. Annotazioni a Iscrizioni	25
5.2.2. Iscrizioni	26
5.2.3. Trascrizioni	26
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.....	27



6.2. - CONFORMITÀ EDILIZIA:	28
6.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA:.....	28
6.4 - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -	29
7. ESISTENZA EVENTUALI OPERE ABUSIVE.....	29
8. VERIFICA CIRCA L'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO, gravanti sul bene pignorato	29
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	29
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
10.1. Criterio di stima	31
10.2. Fonti di informazione	32
10.3. Valutazione del lotto	33
10.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA.....	36
10.4.1 - Riduzione del valore minimo 5,89 % , per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....	36
10.4.2 – Altre riduzioni , sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile.	37
10.5. VALORE GIUDIZIARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DELL' IMMOBILE	37
PARTE TERZA:	38
OSSERVAZIONI E VALUTAZIONI	38
PARTE QUARTA:	40
CONCLUSIONI E RIEPILOGO	40
CONCLUSIONI	40
RIEPILOGO	40



PARTE PRIMA:

INTRODUZIONE

MANDATO DEL GIUDICE

<<Il giudice Dott. Giuseppe LO PRESTI

letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva in data 17 OTTOBRE 2020 con la quale il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. cod. proc. civ.;

vista la documentazione ex art. 567, comma 2, cod. proc. civ. in atti;

considerato che, ai sensi degli articoli 569 e 600 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per l'audizione del debitore, del creditore pignorante e di quelli eventualmente intervenuti, della comproprietaria, degli eventuali altri titolari di diritti reali sui beni e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

che a norma degli artt. 568 e 569 cod. proc. civ. e dell'art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ. deve nominarsi l'esperto per la stima degli immobili staggiati e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta, nonché per verificare se gli immobili in comproprietà sono comodamente divisibili;

P.Q.M.

nomina esperto nel presente procedimento **l'Ing. Claudio Santi GITTO**, disponendo che lo stesso presti giuramento senza ritardo in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione;

- **autorizza** l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura necessari per lo svolgimento dell'incarico e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (Comune, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Ufficio del Territorio) e privati i documenti che si profilano



necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), ivi compresi quelli relativi a rapporti di locazione;

assegna all'esperto il seguente mandato:

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

b) **identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le



mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);

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

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

e) **indichi**: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia



ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-*bis*, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

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

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

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

dispone che l'esperto:

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



b) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

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

- la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria;

ordina che l'esperto:



a) invii copia della relazione (**da redigersi preferibilmente mediante il software “Tribù Office 6”, scaricabile attraverso l’apposito *link* inserito sul sito internet del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, nell’area periti**) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (anche se non costituito: in questo caso la relazione dovrà essere inviata presso la residenza o il domicilio eventualmente eletto in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l’esecuzione; in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza o il domicilio, presso la cancelleria del Giudice dell’esecuzione), nonché al custode eventualmente già nominato, **almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita** ai sensi dell’art. 569 cod. proc. civ., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta con avviso di ricevimento (art. 173-bis, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.), assegnando alle parti un **termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l’esperto dovrà presenziare all’udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;

b) **depositi** telematicamente nello stesso termine – e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza – la relazione di stima in **due file** (di cui uno privo delle indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi), con il rapporto di trasmissione via e-mail o telefax ovvero unitamente alle ricevute di ritorno delle raccomandate, nonché con le eventuali osservazioni delle parti



PREMESSA

Con il decreto di fissazione di udienza (EX ART. 569 C.P.C.) del **17-10-2020**, riportato nel paragrafo precedente, il sottoscritto Ing. Claudio Santi GITTO, con studio professionale in Barcellona P.G. (Me), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3750, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dall'Il.mo G.E. Dott. **Giuseppe LO PRESTI** nella “*Procedura Esecutiva Immobiliare - POST LEGGE 80 n. 52/2020 R.G.Es. promossa XXX XXX* (in Liquidazione Coatta Amministrativa) Contro il Sig. YYY YYY (*Allegato A1*).

L'Il.mo Giudice, nel decreto sopraindicato, fissava l'udienza alla data del 25/03/2021. Il sottoscritto ha formulato accettazione di incarico e giuramento in data **10-11-2020** (*Allegato A2*).

In riferimento al mandato del Giudice, il sottoscritto CTU in data 01/02/2021, presso l'immobile oggetto di esecuzione, ha eseguito le oo.pp. dopo aver informalmente concordato la data degli accertamenti con gli **Avv.i:** [REDACTED] e [REDACTED], procuratori della XXX XXX in liquidazione coatta amministrativa ed IL Sig. YYY YYY, debitore.

Dopo aver espletato i sopralluoghi e gli accertamenti del caso il CTU elaborava la relazione di stima di cui al mandato.

In data 15/02/2021 il sottoscritto inviava richiesta di proroga al Giudice Esecutore che gli veniva approvata in data 17/02/2021 per ulteriori 25 gg a fronte dei 120 giorni richiesti.

ACCERTAMENTI

Dopo aver consultato i fascicoli di causa all'interno del portale pst.giustizia.it, il sottoscritto ha acquisito attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali) estratti di mappa, planimetrie catastali e visure attuali e storiche per una più completa e chiara conoscenza dell'immobile pignorato.



Verbale di Primo Sopralluogo

L'anno 2021, il giorno 1 del mese di febbraio, alle ore 14,30 il sottoscritto Ing. Claudio Santi GITTO, nella qualità di CTU nel Contenzioso n. 52/2020 R.G. presso il Tribunale di Barcellona P.G. (ME), dava inizio alle operazioni peritali alla presenza del Sig. YYY YYY, il quale consentiva l'accesso e l'espletamento dell'attività necessaria all'assolvimento del mandato assegnato dal G.E.

Preliminarmente si eseguiva il rilievo fotografico dell'immobile per verificarne caratteristiche e stato di conservazione, successivamente si procedeva, attraverso il rilievo metrico, a determinarne le dimensioni effettive.

Al termine degli accertamenti e verifiche si redigeva il regolare verbale di sopralluogo. (*vedasi Allegato B1*).

ALTRI ACCERTAMENTI

- *Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina Territorio Servizi Catastali ex catasto (vedasi Allegati da C1 a C5).*

Il sottoscritto C.T.U. ha estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Messina la documentazione catastale relativa agli immobili facenti parte del procedimento esecutivo n. 52/2020 R.Es., acquisendo la seguente documentazione:

- Visura storica immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barcellona P.G. al [REDACTED]
- Estratto di mappa relativa al [REDACTED];
- Planimetria immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barcellona P.G. al [REDACTED].



- Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di MESSINA Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/01/2021 (vedasi Allegati da E0 a E7):

Il sottoscritto C.T.U. ha realizzato sul portale dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, due Ispezioni Ipotecarie, la prima in data 05/01/2021 con prot. n. T173865 e la seconda in data 15/01/2021 con prot. n. T111434, per acquisire la seguente documentazione:

- Trascrizione [REDACTED] – Atto Amministrativo;
- Trascrizione [REDACTED] – Atto tra vivi;
- Annotazione [REDACTED] – Annotazione a iscrizione;
- Annotazione [REDACTED] – Annotazione a iscrizione;
- Annotazione [REDACTED] – Annotazione a iscrizione;
- Trascrizione [REDACTED] – Atto tra vivi con Annotazione n. 6140;
- Trascrizione [REDACTED] – Ipoteca Volontaria;
- Trascrizione [REDACTED] – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- Trascrizione [REDACTED] – Atto Esecutivo Cautelare;
- Trascrizione [REDACTED] – Annotazione a trascrizione – Inefficacia parziale.

Che saranno indicata in maniera estesa al punto 5 degli accertamenti del Mandato.

Documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona (vedasi Allegati da D01 e seguenti fino a D12)

In data 07-01-2021, presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Sanatoria del Comune di Barcellona P.G., prendevo visione del fascicolo relativo all'immobile oggetto d'accertamento ed estraevo copia della seguente documentazione:



Fabbricato sito a Barcellona P.G. ubicato alla via [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]:

- Atto concessorio della [REDACTED] compresa Determina;
- Elaborati Progetto – Planimetrie varie, piante piano cantinato, piante degli appartamenti e piante di copertura
- Relazione tecnica;
- Certificato di collaudo Statico, depositato presso l’Ufficio del Genio Civile in data [REDACTED] [REDACTED];
- Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici;
- Comunicazione Fine Lavori;
- Perizia giurata a firma dell’Ing. [REDACTED].



COMUNICAZIONI PRELIMINARI AL GIUDICE

In ossequio al Decreto di fissazione di udienza del 17-10-2020, riportato nel paragrafo precedente, il sottoscritto **Ing. Claudio Santi GITTO**, scritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3750,

- in riferimento al punto 2d) del mandato del G.E. **Dott. Giuseppe LO PRESTI**:

ha redatto **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>>*, così come la **determinazione del valore**, è stata redatta *<<con i criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., indicando il criterio di stima e con un'analitica descrizione delle ricerche effettuate,>>* previo accesso agli immobili.

In riferimento **al punto 2b)** del mandato del G.E.:

<<verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione ...>>,

il sottoscritto CTU può affermare che essendo un unico **BENE PIGNORATO** è ragionevole considerare **UN UNICO Lotto di vendita (Lotto 001)**.

Ed infine sempre in riferimento **al punto 2d) del mandato**:

.... << 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; >>,

lo Scrivente, ai sensi dell'Art. 10 del DPR 633/1972, modificato dal Decreto legislativo del 03/07/2017 n. 117 Articolo 89, comma 8, può affermare che la vendita dell'immobile è esente da imposta.



PARTE SECONDA:
STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 001

ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO



LOTTO 001

**Appartamento sito in Barcellona Pozzo di Gotto,
nel catasto fabbricati al [REDACTED]**

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

quesito 1b) del mandato del G.O.

Usufrutto su proprietà superficiaria per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni relativamente all'unità immobiliare sita al Piano Secondo con annessa cantina a piano S1, destinato a Civile Abitazione sito in Barcellona P.G., in [REDACTED] di superficie complessiva pari a circa 110 mq coperta, circa 20 mq di balconi e circa 17 di cantinato, catastalmente pari a mq. 122, per numero 6.5 vani.

L'Immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Barcellona P.G., [REDACTED] e intestata correttamente a **YYY YYY** nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di Usufrutto su proprietà superficiaria per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni; ed **ZZZ ZZZ** nato a [REDACTED] il [REDACTED] C:F: [REDACTED] per la Nuda proprietà superficiaria per la quota 1/1 ed infine al COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO con sede in Barcellona Pozzo di Gotto C:F. [REDACTED] per il Diritto del concedente per la quota 1/1, che corrispondono esattamente alla visura storica giacenti presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle entrate, di Messina (Allegato C1)

L'appartamento confina a Sud con androne scala [subalterno 1]; a nord con fabbricato [REDACTED]; ad Est con terreno-area urbana condominiale con accesso da via pubblica [REDACTED], ad Ovest con area condominiale [REDACTED] (Allegato G1: Vista da Google maps)



La cantina confina, invece, con area urbana [REDACTED] stessa ditta, altra cantina [REDACTED] [REDACTED].

L'attuale **Nudo proprietario** dell'unità immobiliare sopra descritta, risulta essere il sig. **ZZZ** **ZZZ** nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] come da **ATTO NOTARILE TRA VIVI DI DONAZIONE** del [REDACTED], stipulato presso il Notaio [REDACTED] in Barcellona P.G. Repertorio [REDACTED], e successiva **TRASCRIZIONE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] (**All. E4**)

CONFORMITÀ CATASTALE:

È stato accertato che il locale cantina è catastato insieme all'Unità immobiliare al piano secondo, secondo il modus operandi dei professionisti negli anni 90; oggi l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Messina, Ufficio provinciale territorio (Servizi Catastali), non permette più questa configurazione, ragion per cui a vendita avvenuta bisognerà effettuare questa variazione.

Inoltre, si evidenziano difformità sia dell'unità immobiliare sita al piano secondo, sia della cantina, che sono state modificate nella loro configurazione iniziale in assenza di preventive autorizzazioni.

In particolare al piano secondo, all'interno dell'unità immobiliare destina a civile abitazione, è stato soppresso un vano ed è stata praticata un'apertura nel solaio che, attraverso una scala, consente l'accesso all'immobile sottostante di altra ditta; anche la cantina ha subito una modifica consistente nello spostamento della porta d'ingresso e l'ampliamento determinato dall'abbattimento di alcune pareti divisorie e la messa in comunicazione con altro sub in altra ditta.

Verifica dei punti 1a) e 2a) del Mandato

La documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. è completa; l'identificazione catastale è corrispondente a quelle rintracciata nelle visure storiche ma presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti (**Allegato C4**).



2.- DESCRIZIONE SOMMARIA

quesito 1b) del mandato

L'unità immobiliare al piano secondo, con annessa cantina, fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, appartenenti ad un complesso edilizio costituito da 4 corpi di fabbrica, denominato XXX XXX ed è posizionato all'interno di una area densamente urbanizzata, in espansione, decentrata rispetto al centro storico del Comune di Barcellona P.G., dal quale dista circa 700 m (*Viste satellitari by Google Maps nell'allegato G1*).

L'accesso all'immobile avviene dalla via pubblica [REDACTED] orientata lungo l'asse Nord-Sud, [REDACTED] per gli autoveicoli.

Caratteristiche zona: vicina al centro con media-alta densità edilizia, a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona B.2 del PRG vigente. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Chiese, scuole, Carcere ex Ospedale Psichiatrico, e Bar.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus. L'immobile è situato a circa 700 m dal centro di Barcellona P.G., a circa 2,5 Km dallo svincolo Autostradale di Barcellona P.G., a circa 1,3 km dalla Stazione delle Ferrovie dello Stato di Barcellona-Castroreale.

Lo scrivente presa visione dei documenti amministrativi relativi all'intero fabbricato ed all'immobile pignorato, può affermare che si tratta un fabbricato di costruzione recente, risalente al periodo 1997-99, dotato di regolare concessione edilizia, ricadente in zona B.2 del PRG vigente e sulla quale grava il recente vincolo idrogeologico R4, istituito a seguito delle recenti esondazioni del torrente Longano.



2.B - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Il corpo di fabbrica, ove insite l'appartamento pignorato ha una forma rettangolare, con piccoli aggetti e rientranze (corpo scala). L'unità immobiliare in oggetto, comprensivo di balconi è un rettangolo perfettamente regolare.

L'appartamento, facente parte dell'edificio individuato al Catasto urbano con la [REDACTED] si trova al piano secondo, lato sinistro della scala di accesso (lato mare) ed è distinto col numero 9 del corpo A. L'immobile ha una superficie utile di circa mq. 95 e lorda di mq. 110.

L'accesso all'annessa cantina, avente una superficie maggiore rispetto ai 17 mq originari dovuta all'accorpamento con altro locale adiacente, avviene sia dalla scala centrale, sia da una rampa esterna posta sul retro prospetto.

L'intero fabbricato è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. con travi e pilastri oltre ad orizzontamenti formati da solai in laterocemento. Le misure dell'immobile sono di 10,90 m (larghezza - prospetto principale) e 11,90 (profondità – prospetto laterale); l'altezza utile interna è pari a 2,80 m.

Il vano scala centrale con tre rampe e la cabina ascensore, ed il comune pianerottolo, permettono l'accesso all'unità immobiliare e di fatto lo dividono dall'appartamento di cui alla parte [REDACTED] di altra ditta.

L'unità immobiliare attualmente è composta da 4 vani principali, un bagno, un ampio ingresso-disimpegno e 2 ripostigli; i balconi sono presenti sul prospetto e sul retro prospetto; tutte le finiture sono di pregevole fattura e possono definirsi in buono stato di conservazione; la dotazione impiantistica è completa giacché è presente l'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, internet, citofonico; gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di vetri doppi, le porte interne in legno tamburato.



La distribuzione interna dell'immobile non corrisponde a quella autorizzata dal comune e a quella catastale, in quanto è stata demolito un tramezzo divisorio, è stata rimpicciolita una camera da letto (quello confinante ad est), ed è stata tagliata una piccola porzione di solaio per ricavare una scala di collegamento all'unità immobiliare posta al piano sottostante. Vedasi in merito gli *allegati G02 (foto), C3 (elaborato planimetrico), D06 e D08 (piantine di cui alle CE 4893).*

Caratteristiche descrittive dell'immobile edilizio

Caratteristiche descrittive	Condizioni attuali
Strutture verticali (struttura): costituito da una struttura di cemento armato;	Buone non si ravvisano crepe ad altre fessurazioni.
Solai (struttura): solai misti in cemento armato e laterizi con nervature parallele;	Buone non si ravvisano crepe ad altre fessurazioni.
Infissi esterni: alluminio con vetri doppi . vedasi <u><i>allegati G2 (foto)</i></u>	Buone non si ravvisano segni d'usura straordinaria
Infissi interni: sono in legno tamburato senza vetri.	Buone non si ravvisano segni d'usura straordinaria
Pavimentazione interna: piastrelle quadrate in ceramica di colore chiaro.	Buone non si ravvisano segni d'usura straordinaria
Impianto elettrico: tipologia in parte sottotraccia risalente agli anni novanta, con alimentazione costituita da quadro di comando	Perfettamente FUNZIONANTE
Impianto idrico: tipologia sottotraccia	Perfettamente FUNZIONANTE
Impianto fognario: tipologia sottotraccia: gli scarichi confluiscono nella rete fognaria cittadina	Perfettamente FUNZIONANTE
Impianto termico: tipologia sottotraccia. Autonomo a termosifoni con caldaia singola	Perfettamente FUNZIONANTE
Impianto telefonico: tipologia sottotraccia. con linea ADSL o FIBRA?	Perfettamente FUNZIONANTE



Impianto di allarme: inesistente	ASSENTE
Bagno: Pareti rivestite fino a h=2,00 metri con mattonelle di ceramica di colore chiaro. Sanitari: tazza, bidet, lavavo e piatto doccia in ceramica di colore bianco.	Perfettamente FUNZIONANTE

Altre notizie:

Il locale cantina è destinato a deposito, ha le stesse caratteristiche costruttive dell'appartamento al piano secondo; risulta intonacato e pavimentato ed è provvisto di impianto elettrico.

Si accede mediante una porta in ferro, al suo interno è visibile, vicino al soffitto, una tubazione scarico di acque reflue provenienti dai piani superiori ed inoltre una macchia di umidità, in vicinanza della trave, presumibilmente provenite dal piano superiore.

Anche la sagoma del locale è difforme da quella indicata nella planimetria catastale (**Allegato C4**), è una figura ad L un po' tozza, la cui Superficie Lorda è pari a 37,83 mq, mentre la Sup. Utile è pari 33,32 mq. In realtà, la superficie determinata è conseguenza dell'unificazione del proprio locale, la cui superficie è pari a mq. 17 così come di evince dalla planimetria catastale, con quello adiacente in altra ditta.

Per le condizioni attuali dell'immobile a piano secondo e cantina vedasi le foto interne (**allegato G2 e G3**)

Consistenza

Il Criterio di misurazione è quello della consistenza reale, cioè della Superficie Esterna Lorda (SEL) - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Mentre il Criterio di calcolo consistenza commerciale è quello indicato dal *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



Destinazione	Superficie catastale	Superficie lorda reale	Coefficiente (DPR 138 del 1998)	Superficie Commerciale	Condizioni
Civ. Abitaz.	113,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	Buone
Balconi	19,04 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	Buone
Cantina	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	Mediocre
	Sup. commerciale ai fini della Stima			120,25 mq	

L'unità immobiliare appartiene, secondo le disposizioni del sopraindicato DPR, alla **categoria R/1** (**Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui**, Allegato B del *D.P.R. n.138*), Allegato B, del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*).



3. STATO DI POSSESSO

quesito 1c) del mandato

L'attuale proprietario è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Barcellona P.G., al [REDACTED], e intestata correttamente a **YYY YYY** nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di Usufrutto su proprietà superficiaria per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni; ed **ZZZ ZZZ** nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la Nuda proprietà superficiaria per la quota 1/1 ed infine al [REDACTED] con sede in Barcellona Pozzo di Gotto C:F. [REDACTED] per il Diritto del concedente per la quota 1/1

(Allegato C2 e E4)

L'immobile risulta OCCUPATO dal signor **ZZZ ZZZ**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE,

ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

(Primo COMMA, Punto 4, art. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132)

- | | |
|--|----------------|
| 4.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | Nessuna |
| 4.2 - Atti di asservimento urbanistico: | Nessuno |
| 4.3 - Altre limitazioni d'uso: | Nessuna |



5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente a cura e spese della procedura.

quesito 1d) ed 1e) del mandato

5.2.1. Annotazioni a Iscrizioni

a) Annotazione a Iscrizione [REDACTED] nascente Atto Notarile pubblico (frazionamento in quota) stipulato presso il Notaio [REDACTED], [REDACTED] n. di rep. [REDACTED], a favore di SICILCASSA, con sede in Palermo, contro: XXX XXX, con sede in Barcellona Pozzo di Gotto.

Capitale Euro 60.0000 Ipoteca Euro 150.000 gravante sopra gli immobili pignorati oggetto della procedura, ed altri (Allegato E1).

b) Annotazione a Iscrizione [REDACTED] nascente da Atto Notarile pubblico (frazionamento in quota) stipulato presso il Notaio [REDACTED] n. di rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro: XXX XXX, con sede in [REDACTED]

Capitale Euro 19.108,91 Ipoteca Euro 47.772,26 gravante sopra gli immobili pignorati oggetto della procedura, ed altri (Allegato E2).

c) Annotazione a Iscrizione [REDACTED] nascente Atto Notarile pubblico (frazionamento in quota) stipulato presso il Notaio [REDACTED] n. di rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro: XXX XXX, con sede in [REDACTED]

Capitale Euro 19.108,91 Ipoteca Euro 47.772,26 gravante sopra gli immobili pignorati oggetto della procedura, ed altri (Allegato E3).



5.2.2. Iscrizioni

d) **Iscrizione n.** [REDACTED] nascente da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (Costituzione Ipoteca volontaria) stipulata presso il Notaio [REDACTED], n. di rep. 1784/1163 del 03/06/2013, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro **ZZZ ZZZ** nato a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di Nuda proprietà superficiaria per la quota 1/1 e **YYY YYY** nato a [REDACTED] il [REDACTED], per il diritto di usufrutto su proprietà superficiaria per la quota 1/1 (Allegato E5).

e) **Iscrizione** [REDACTED] nascente da Atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) del [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro **ZZZ ZZZ** nato a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di Nuda proprietà superficiaria per la quota 1/1 e **YYY YYY** nato a [REDACTED] il [REDACTED], per il diritto di usufrutto su proprietà superficiaria per la quota 1/1 (Allegato E6).

f) **Iscrizione n.** [REDACTED] nascente da Atto giudiziario (Verbale di pignoramento immobili) del [REDACTED], n. di rep. [REDACTED], a favore di **XXX XXX** in Liquidazione coatta Amministrativa, con sede in [REDACTED] per il Diritto di usufrutto di proprietà superficiaria 1/1 contro **YYY YYY** nato a [REDACTED] il [REDACTED], per il diritto di usufrutto su proprietà superficiaria per la quota 1/1 (Allegato E7).

5.2.3. Trascrizioni

g) **Annotazione a Trascrizione** [REDACTED] nascente da Atto giudiziario (inefficacia parziale) del [REDACTED] n. di rep. [REDACTED], a favore di **ZZZ ZZZ** nato a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di Nuda proprietà superficiaria per la quota 1/1 contro **YYY YYY** nato a [REDACTED] il [REDACTED], per il diritto di usufrutto su proprietà superficiaria per la quota 1/1 (Allegato E8).



Ulteriori informazioni:

CON LA SENTENZA N. 2573/2019 PUBBLICATA IL 23/05/2019, COME CORRETTA CON PROVVEDIMENTO PUBBLICATO IL 27/01/2020, IL [REDACTED] HA DICHIARATO L'INEFFICACIA, NEI CONFRONTI DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED], A NORMA DELL'ART. 2901 C.C., DELL'ATTO PUBBLICO DEL 12/08/2010, ROGATO DAL [REDACTED] [REDACTED] - REGISTRATO A [REDACTED] E TRASCritto A [REDACTED] DEL REGISTRO GENERALE E [REDACTED] DEL REGISTRO PARTICOLARE.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

quesito 1g) del mandato

Conformità urbanistico-edilizia:

REGOLARE CONCESSIONE EDILIZIA

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G., lo scrivente può affermare che trattasi di un immobile a piano SECONDO, facente parte di un complesso edilizio completato nel mese di maggio del 1999, dunque con oltre venti anni di vita.

La costruzione del fabbricato è stata iniziata in seguito al rilascio della Concessione edilizia n. 3189060792 del 06-07-1992 a nome di XXX XXX ” (allegato D01 e seguenti fino ad allegato D12) e completata dopo il rilascio della C.E. [REDACTED], sempre in ditta XXX XXX quale variante alla [REDACTED]

Non è stata rintracciata l'autorizzazione di Abitabilità per l'intero fabbricato; la richiesta risulta presentata in data [REDACTED] a nome XXX XXX (allegato D12: perizia Giurata ed elenco elaborati).

Dal punto di vista **STATICO-SISMICO** il complesso edilizio (composto da 4 corpi di



fabbrica), di cui quella inerente all'immobile in questione, era indicata come palazzina "A), nella sua interezza è munito di **Attestazione di avvenuta presentazione**, presso l'ufficio del Genio Civile di Messina, *ai sensi dell'art. 17 e 18 della legge 64/1974*, [REDACTED] e della successiva **attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 4 della legge 1086/1971** [REDACTED]

L'intero complesso è munito anche del deposito del certificato del Certificato di collaudo (ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/1971), del [REDACTED]

Infine l'intero complesso è munito di **certificazione, ai sensi dell'articolo 28 della Legge 64/74**, rilasciata dall'ufficio del Genio Civile di Messina (come indicato *nell'allegato D12: perizia Giurata ed elenco elaborati*)

6.2. - CONFORMITÀ EDILIZIA:

Difformità edilizia rispetto alla Concessione edilizia n. [REDACTED] a nome di XXX XXX (*allegato D01 e seguenti fino ad allegato D12*) e completata dopo il rilascio della C.E. [REDACTED] sempre in ditta XXX XXX quale variante alla [REDACTED]

La difformità consiste nella diversa distribuzione interna dell'immobile, in quanto è stata demolito un tramezzo divisorio, è stata rimpicciolita una camera da letto (quello confinante ad est), ed è stata tagliata una piccola porzione di solaio per ricavare una scala di collegamento all'unità immobiliare posta al piano sottostante. Vedasi in merito gli *allegati G02 (foto), C3 (elaborato planimetrico), D06 e D08 (piantine di cui alle CE 4893)*.

Anche la sagoma del locale è difforme da quella indicata nella planimetria catastale (*Allegato C4*), è una figura ad L un po' tozza, con una superficie maggiore rispetto a quella originaria.

6.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ dal punto di vista Urbanistico



6.4 - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

Il cespite oggetto di pignoramento, nelle attuali condizioni, non è munito di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

La redazione dell'**Attestato di Prestazione energetica (APE)** *si applica, infatti, solo agli edifici nuovi esistenti e di qualunque destinazione d'uso: Residenziali, Commerciali, Scuole, Ospedali, Attività produttive, etc.,*

7. ESISTENZA EVENTUALI OPERE ABUSIVE.

quesito 1h) del mandato

Gli interventi effettuati in assenza di preventiva autorizzazione sono quelli descritti al **paragrafo 6.2, ovvero variazione di distribuzione interna degli ambienti, ampliamenti e modifiche strutturali al solaio dell'unità immobiliare.**

8. VERIFICA CIRCA L'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO,

gravanti sul bene pignorato

quesito 1f) del mandato

Dai titoli abitativi controllati e dalle visure effettuate e dai documenti giacenti nel fascicolo, relativamente al fabbricato nella sua interezza, il medesimo non è gravato da censo, livello o uso civico

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

(Primo COMMA, Punto 9, art. 173 bis d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132



Spese fisse ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€504,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,	€ 0,00
Spese tecniche per sanare le opere abusivamente realizzate:	€9.000,00
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia (come da documento che si allega – <u>All. F01</u>)	€4.120.00



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

(quesito 2d del mandato del Giudice)

10.1. Criterio di stima

Metodo del mercato (market approach) - Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Il parametro di comparazione usato in zona è il metro quadrato di superficie sia per il fabbricato che per il terreno.

Per la valutazione del giusto prezzo si è effettuata un'attenta analisi sugli immobili in oggetto e sul loro attuale stato di conservazione.

La disponibilità di recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (sintetica mono parametro) ovvero al valore €/mq di superficie lorda dei fabbricati.

Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo agli immobili presi in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie lorda) la stima del più probabile valore di mercato si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e stato di conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità immobiliare, ecc.);



- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie lorda rilevata;
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dell'ordinarietà (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici ecc.)

10.2. Fonti di informazione

Agenzia della Entrate, Direzione Provinciale di Messina, Ufficio Provinciale - Territorio (Servizi Catastali); Area Gestione Territorio del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto; Agenzia delle Entrate: Osservatorio Immobiliare ed Agenzie Immobiliari di Barcellona P.G.; AGENZIE IMMOBILIARI.

In particolare l'unità immobiliare in questione appartiene, secondo le disposizioni del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*, alla **categoria R/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui**, Allegato B del *D.P.R. n.138*), con destinazione civile abitazione ubicato a piano secondo e con locale a piano seminterrato, quest'ultimo con accesso tramite rampa e tramite scala centrale, dunque assimilabile, per l'Agenzia delle ENTRATE, ad **pertinenza esclusiva** (vedasi **Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, allegato 2, pagina 37).

Sempre nel già menzionato documento dell'Osservatorio immobiliare, viene indicato che:

- balconi, terrazzi e similari vengono computate nella misura del 30%, qualora le pertinenze siano comunicanti con vani principali (vedasi **Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, allegato 2, pagina 37).



- le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare vengono computate nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali (vedasi **Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, allegato 2, pagina 37).

I documenti dell'Osservatorio immobiliare, sopracitati, sono allegati alla presente relazione di stima (**Allegato 08A**).

In merito all'area antistante l'unità immobiliare in esame il sottoscritto CTU descriverà meglio alla fine del paragrafo successivo.

10.3. Valutazione del lotto

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutto il territorio comunale di Barcellona P.G., negli ultimi anni, le compravendite di immobili esistenti a destinazione civile abitazione sono ulteriormente e bruscamente ridotte (rispetto alla contrazione iniziata nel 2008). Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa che ha comportato crisi di liquidità, di accesso al credito/mutui fondiari, incertezza sulla validità delle forme di investimento (anche di natura immobiliare), recessione dei settori produttivi e terziari ecc.

La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei valori (riferiti al parametro €/mq) dei locali destinati a civile abitazione offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/comparabili a quello oggetto di causa:

- ♦ Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB;
- ♦ Agenzie immobiliari attive nella zona di Barcellona Pozzo di Gotto;
- ♦ Valori minimi, riferiti alle civili abitazioni e depositi-cantine, estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato disponibile)



- ♦ Tecnici e legali liberi professionisti.

Il criterio di stima, utilizzato come detto, è quello comparativo, effettuato attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile, confrontati con i valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate e con i Valori medi unitari reperiti presso le locali agenzie immobiliari. Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, depositi-magazzini) è la superficie lorda dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/mq.

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, pertanto le caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico/sociale ed ambientale) sono comuni a tutti e non determinano quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico scelto per la stima.

Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto, si osserva che è stato possibile individuare qualche elemento del raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche della stima del bene in oggetto, rispetto alle caratteristiche intrinseche di altri immobili presi a confronto, come rilevati dalle inserzioni di vendita. In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci del bene in oggetto che sono simili alle caratteristiche ordinarie di abitazioni simili presi a confronto e dei quali si tiene conto, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili.

Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- *Zona di ubicazione (Zona B.2 residenziale di completamento posta a stretto contatto con il centro urbani del Comune di Barcellona P.G.);*
- *Qualità del fabbricato: civile in stato di manutenzione buono*



Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- *Epoca di costruzione dell'intero condominio ([REDACTED]);*
- *presenza di un solo servizio igienico.*

Questi ultimi due fattori intrinseci influenzeranno in negativo il valore del parametro in quanto il relativo costo delle opere che sarà necessario realizzare sarà detratto dal Valore stimato del bene.

Le indagini sono state condotte dal sottoscritto Esperto, con dei controlli del valore di mercato indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (*allegato H1 e seguenti fino ad H5*), che variano per:

- locali a destinazione civile abitazione di tipo popolare, in stato conservativo normale, tra la cifra di **580 euro e 860 euro** (prezzo banche date Osservatorio quotazioni Immobiliare, anno 2020),
- locali cantina (box), in stato conservativo normale, tra la cifra di **320 euro e 480 euro** (prezzo banche date Osservatorio quotazioni Immobiliare, anno 2020),

Dalle ricerche effettuate sul portale dell'Agenzia delle entrate, Tale quotazione, per il comune di Barcellona Pozzo di Gotto, per la Fascia/zona denominata B1, centrale ha subito un forte deprezzamento (90-100 euro al metro quadrato) tra il 2016 ed il 2017 (*allegato H3-H5*).

Nelle Agenzie immobiliari di Barcellona P.G. sono state rintracciate numerose schede, dopo un accurato controllo incrociato delle loro caratteristiche (più simili possibili all'immobile pignorato) si sono prese in considerazione **4 schede** (*vedasi allegato H6-H9*), simili all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare presenti nello stesso comune. Dalle analisi di tali schede si può pervenire ad un valore di vendita, medio ponderato, pari a euro 867,00 **al metro quadrato**.

Alla luce di quanto esposto, prendendo in considerazione quanto riferito: dagli Agenti immobiliari intervistati; dai tecnici operanti nel comune di Barcellona P.G.; e quanto rintracciato nelle varie ricerche effettuate: sul portale web Astalegale.net SpA (per un immobile simili), sulle schede di quotazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (che forniscono un **valore medio di vendita**



pari a **720,00 euro al mq**), ed in ultimo valutando i fattori intrinseci negativi, cioè le condizioni attuali in cui trovasi l'immobile (realizzato oltre 30 anni fa e da sottoporre ad manutenzione ordinaria ai balconi ed al piano cantinato), **per la stima del cespite**, il sottoscritto CTU ritiene, ponderatamente, di assegnare alla data odierna un **valore medio unitario di mercato di 790,00 €/mq.**, che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti con caratteristiche simili quelli sopra indicati.

Destinazione	Superficie catastale	Superficie lorda reale	Coefficiente (DPR 138 del 1998)	Superficie Commerciale	Condizioni
Civ. Abitaz.	113,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	Buone
Balconi	19,04 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	Discreto
Cantina	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	Mediocre
Sup. commerciale ai fini della Stima				120,25 mq	

In sede di valutazione il sottoscritto CTU, terrà conto della superficie commerciale dell'immobile per civile abitazione sommato alla quota del vano cantina.

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari dunque a 120,25 mq; per tale superficie si ha: **mq. 120,25 x €790,00 = €94.997,50** (novantanovemila centotredici/40),

che è il VALORE LORDO dell'intero immobile.

10.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

10.4.1 - Riduzione del valore minimo 5,89 %, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **= €5.595,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica di cui al

paragrafo 6.2 ed al paragrafo 9, a carico dell'acquirente **€9.000,00**



Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (10.4.1), e delle Spese condominiali scadute e insolte alla data della perizia (paragrafo 9), e delle spese per la per la regolarizzazione edilizio-urbanistica a carico dell'acquirente (paragrafo 6.20 e paragrafo 9) sarà pari a:

€94.997,50 - €5.595,35 - €9.000,00 - €4.120,00 = €76.282,15

10.4.2 – Altre riduzioni, sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile.

A questo punto si **calcolano le riduzioni del valore** sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile, alla data odierna. Tale **Riduzione** viene considerata dall'Esperto pari al **5%** (per Spese opere di **manutenzioni ordinarie** necessarie per le infiltrazioni di acque meteoriche nel cantinato e dell'umidità di risalita, sempre nel piano cantinato, per la manutenzione ordinaria dei balconi).

Valore finale al netto della riduzione sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile, alla data odierna euro 76.282,15 – euro 3.814,10 = **€72.468,05**

10.5. VALORE GIUDIZIARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DELL' IMMOBILE

a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, che risalgono al 1999, in condizioni medio-buone, con piccole manutenzioni ordinarie a piano cantinato: **€94.997,50**

b) valore al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, etc. (5,89%) = **€89.402,14**

c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, delle Spese condominiali scadute e insolte alla data della perizia e della riduzione sulla base dalle condizioni in cui si trova l'immobile, alla data odierna (5%) €72.468,05 arrotondato a **€72.468,00**

VALORE GIUDIZIARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DELL' IMMOBILE:

72.468,00 euro (Settantaduemila quattrocentosessantaotto/00_euro)



PARTE TERZA:

OSSERVAZIONI E VALUTAZIONI

In riferimento al mandato ricevuto, il CTU ha redatto la relazione per la consulenza n. 52/2020 R.Es., comunicando alle parti costituite l'elaborato peritale, nel rispetto di quanto disposto dal G.E., in data 7 aprile 2021.

La parte creditrice, ha ritenuto opportuno formulare alcuni rilievi che, integralmente, di seguito si riportano:

“Egr. Ing. Gitto,

nel prendere atto della bozza di consulenza tecnica inviatami, Le confermo che la creditrice procedente mia assistita ha pignorato esclusivamente il diritto reale di usufrutto di cui è titolare il debitore sig. YYY YYY, come da Lei correttamente indicato.

Rilevo, tuttavia, che la Sua relazione effettua la stima complessiva dell'immobile oggetto del pignoramento, senza indicare distintamente il valore del diritto di usufrutto e quello del diritto di nuda proprietà, appartenente a soggetto diverso dall'esecutato.

Ritengo necessario che la CTU valuti specificamente il diritto di usufrutto, in quanto la Liquidatela creditrice ha diritto di soddisfarsi soltanto sull'eventuale ricavato della vendita del diritto reale pignorato.

Rimanendo in attesa del deposito telematico della Relazione definitiva, Le porgo distinti saluti.

Avv. [REDACTED]”

Preso atto dei rilievi formulati si esplicita distintamente il valore di usufrutto e quello di nuda proprietà facendo riferimento allo Stato di possesso di cui al paragrafo 3 e applicando le due percentuali riportate nel prospetto sottostante, funzioni dell'età del beneficiario.

Anno di riferimento: <input type="text" value="2021"/>			
Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento **2021**.



<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 72.468,00
Età dell'usufruttuario	65 anni
Tasso di interesse legale	0,01%
Coefficiente moltiplicatore	5000
Valore dell'usufrutto	€ 36.234,00
Valore della nuda proprietà	€ 36.234,00

Sulla base di quanto sopra descritto:

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE,

individuato come LOTTO 001:

SULLA BASE DEL SOLO DIRITTO REALE DI USUFRUTTO è paria a

36.234,00 euro (TRENTASEIMILA DUECENTOTRENTAQUATTRO/00 euro)



PARTE QUARTA:

CONCLUSIONI E RIEPILOGO

CONCLUSIONI

In riferimento al mandato affidatomi dalla S.V. espletate le indagini del caso, valutati gli atti in possesso. ai fini di una migliore lettura e comprensione degli atti facenti parte della relazione, nonché per una chiara identificazione del bene oggetto di esecuzione, in vista della sua futura vendibilità, il sottoscritto CTU può affermare che è ragionevole considerare un unico **Lotto di vendita:**

Lotto 001 – Appartamento destinato a civile abitazione a piano secondo, con annesso locale cantina, sito in Barcellona P.G. in [REDACTED]

RIEPILOGO

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito sottopone alla S.V.III.ma la seguente descrizione finale:

LOTTO 001 - Usufrutto su proprietà superficaria **per la quota di 1000/1000** relativamente all'U.I. destinato a civile abitazione a piano secondo sito in Barcellona P.G. in [REDACTED] di 6.5 vani (consistenza) sup. catastale 113,00 mq (escluse aree scoperte) e di superficie complessiva reale pari a 110,00 mq (appartamento al piano secondo) + 17,00 mq (deposito a piano cantinato).

L'Immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Barcellona P.G., [REDACTED] e intestata correttamente a **YYY YYY** nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di Usufrutto su proprietà superficaria per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni; ed **ZZZ ZZZ** nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la Nuda proprietà superficaria per la quota



1/1 ed infine al [redacted] on sede in [redacted]
[redacted] per il Diritto del concedente per la quota 1/1, che corrispondono esattamente alla visura storica giacenti presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali dell'Agenzia delle entrate, di Messina (Allegato CI)

L'attuale proprietario dell'unità immobiliare sopra descritta, ad uso di civile abitazione, risulta essere **ZZZ ZZZ**.

VALORE GIUDIZIARIO DELLA PIENA PROPRIETA DELL' IMMOBILE:

72.468,00 euro (Settantaduemila quattrocentosessantaotto/00_euro)

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE,

individuato come LOTTO 001:

SULLA BASE DEL SOLO DIRITTO REALE DI USUFRUTTO è pari a

36.234,00 euro (TRENTASEMILA DUECENTOTRENTAQUATTRO/00_euro)

Il sottoscritto C.T.U, avendo espletato il mandato conferitogli, tutto ciò reso sotto il vincolo del giuramento, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Barcellona Pozzo di Gotto, 06/04/2021

Il C.T.U incaricato

Ing. **Claudio Santi Gitto**



ALLEGATI

1. Decreto di fissazione di udienza e nomina CTU, Accettazione Incarico, Vari Atti dell'esecuzione immobiliare;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Estratto catastale, piantine catastali, visura storica dell'unità immobiliare identificata come Lotto 001;
4. Richiesta atti d'ufficio e documentazione relativa agli atti amministrativi: Concessioni ed autorizzazioni edilizie;
5. Visure ipotecarie estratte dal portale dell'Agenzia delle Entrate
6. Aerofoto by Google maps, Foto esterne ed interne del lotto 001 (appartamento a piano secondo e locale deposito a piano cantinato);
7. Banca dati delle quotazioni immobiliari per appartamenti (civili abitazioni e per box, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate degli ultimi 5 anni; n. 4 Schede di vendita di immobili (per civile abitazione) di agenzie immobiliari di Barcellona P.G.

