

**TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

---

**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

➤ Procedura esecutiva N°78/2017 R.G. Es. Imm.

**G.E. Dott. Giuseppe LO PRESTI**

**RELAZIONE  
DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

---

**(Ing. Leopoldo Costa)**

## 1. INCARICO PERITALE

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti, nell'ambito della Procedura Esecutiva N°78/2017 R.G.Es. [REDACTED]

[REDACTED] del Tribunale di Barcellona P.G, nominava lo scrivente Ing. Leopoldo Costa quale perito disponendo che lo stesso, ai sensi dell'art.569 cpc comparisse davanti al cancelliere per l'accettazione dell'incarico. Lo scrivente in data 12/06/2019 ha prestato il giuramento di rito, con il mandato di seguito riportato.

## 2. MANDATO

Il G.E. assegnava all'esperto il seguente mandato:

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 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, 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 esegutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti,

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

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

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

- d) **predisponga** - sulla base dei documenti in atti - l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- e) **indichi**: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, 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 n° 1249/39) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

c) **dica**, se gli immobili sono pignorati solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078;

d) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e - quanto alla determinazione del valore - ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso 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 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);





[REDACTED]

L'immobile si individua come di seguito:

Unità Immobiliare adibita urbanisticamente a civile abitazione, al piano terra di un fabbricato sito in via Gen. A. Cambria n.30 del Comune di Barcellona P.G. e facente parte del Complesso "La Zagara" . Il predetto immobile in catasto è identificato al foglio 13 part. 101 sub.49, Cat. A/2, Classe 8, Cons. 7 vani - Sup. Cat. Totale 125 mq.

#### 4. ACCERTAMENTI

##### Verbale di sopralluogo del 28/10/2019

L'Anno 2019 il Mese di Ottobre il Giorno 28, alle ore 15.00, il sottoscritto CTU Ing. Leopoldo Costa nominato dal G.E. dott. Giuseppe Lo Presti del Tribunale di Barcellona P.G. nella P.E. N° 78/2017 R.G. Esec. Imm. [REDACTED]

[REDACTED] si è recato sui luoghi oggetto di procedura siti in via Gen. A. Cambria N. 22, P. Terra del fabbricato a 4 elev. f.t. più piano cantinato. Sui luoghi si è avuta la presenza del Custode Giudiziario Avv. Maria Luisa Campagna e del Sig.

[REDACTED] nella qualità di debitore esecutato che ha accesso all'immobile.

Sono stati eseguiti rilievi fotografici e planimetrici prendendo appunti in fogli separati.

[REDACTED] consegna copia del Contratto di acquisto Rep. N.32112/3989 in Notaio

Sebastiano Biondo da Terme Vigliatore, stipulato in data 20/12/2006. In più, il Sig.

[REDACTED] dichiara che l'Amministratore del Condominio denominato "La Zagara" è il

[REDACTED] con studio in Barcellona P.G. Alle ore 16,15 viene chiuso il

verbale e le operazioni peritali, riservandosi di ritornare sui luoghi ove lo ritenesse

necessario. L. C. e S. dai presenti.



#### **ULTERIORI ACCERTAMENTI:**

- 1) Analisi catastale con acquisizione documentazione telematica “Agenzia del Territorio di Messina” fra cui anche la planimetria catastale (All.D della relazione).
- 2) Analisi e acquisizione documentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G. inerente l’immobile (All.E della relazione).
- 3) Acquisizione presso [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] trascritto il  
[REDACTED]
- 4) Nel corso del sopralluogo il debitore esecutato ha fornito allo scrivente copia del Contratto (All.H della relazione).

### **5. RISPOSTE AL MANDATO**

*5.2a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, 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 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.).*

Si rappresenta innanzitutto che nel fascicolo telematico relativo agli atti della procedura è allegata la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge N. 302/1998, emessa in data 10.08.2017 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Terme Vigliatore, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567<sup>II</sup> c.p.c. si può ritenere completa.

Dall'esame del fascicolo e della documentazione acquisita si evince che il bene descritto nell'Atto di Pignoramento e nella Certificazione Notarile corrispondono a quelli effettivi in termini di denominazione ed identificazione catastale, anche per quanto concerne la ditta intestataria XXXXXXXXXX proprietario per l'intero.

**5.2b) identifichi e descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da**

*parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.).*

L'unità immobiliare oggetto della procedura, ubicata al piano terra del fabbricato a cinque elevazioni f.t., denominato "La Zagara", come ampiamente visibile nella documentazione fotografica *all'All. B* di codesta relazione realmente è adibita a civile abitazione ed un vano a studio privato. Alla stessa si addivene sia dalla Via Gen. A. Cambria al n.c. 22, che dalla Via Bellinvia al n.c. 30 (foto N. 1, N.2, N.3 e N.20).

In particolare, trattasi di una unità immobiliare oggi identificata catastalmente al fg.13 di Barcellona P.G. part. 101 sub.49, di Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 8, consistenza n.7 vani e superficie catastale di mq. 125. Dalla Certificazione Notarile e dall'analisi catastale storica, si rileva che detta unità immobiliare (oggi sub. 49) nasce dalla soppressione dei subalterni 9 e 10 giusta fusione del 10.08.2006 prot. N. ME0123781 in atti dal 10.08.2006 (n.6309,1/2006).

Al corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura si perviene mediante una corte di pertinenza del Condominio ed esattamente nella parte centrale del fabbricato, come visibile ampiamente dalle foto NN. 1, 2 e 3. L'Appartamento confina a Sud e a Nord rispettivamente con corte condominiale e area sempre di pertinenza del condominio, ad ovest con il vano scala e a est con appartamento di proprietà altra ditta.

All'interno attualmente si accede da una camera adibita a studio, e attraverso un corridoio si addivene ad ulteriori due camere di cui una matrimoniale, un soggiorno, una cucina, un bagno ed un w.c. Nel lato Nord l'immobile possiede un balcone per tutta la lunghezza del prospetto. Infine si precisa che le aperture nel lato sud dell'immobile sono munite di saracinesca in metallo, mentre le altre aperture esterne lato Nord sono dotate di tapparelle in plastica.

Per quanto concerne le rifiniture (ved. foto dalla N.4 alla N.19), si presenta finito sia internamente che esternamente e possiede infissi interni in legno ed esterni in alluminio e vetri; la pavimentazione è del tipo in ceramica. Lungo il prospetto Sud le camere sono dotate di porte in alluminio e vetri di apertura pari a ml. 2,15, munite peraltro di saracinesca, risalenti certamente alla precedente destinazione delle unità immobiliari. La struttura del fabbricato è in c.a. e l'altezza interna del piano in oggetto è di ml. 3,10.

Maggiori dettagli sono riscontrabili nella planimetria redatta dal CTU e allegata all'All.C di codesta relazione.

- *Analisi Catastale*

Lo scrivente ha estratto documentazione catastale fra cui:

- Visura Storica Catastale relativa all'immobile oggetto della procedura;
- Stralcio della Mappa con indicazioni della particella in oggetto;
- Elenco Immobili;
- Elaborato Planimetrico;
- Planimetria dell'immobile.

Dalla visura catastale si apprende che l'immobile è in ditta esatta, ovvero intestato al [REDACTED] proprietario per l'intera quota del bene in oggetto.

[REDACTED] si evince che l'accesso al Condominio può esercitarsi attraverso lo stretto privato proveniente dalle due distinte vie pubbliche, ossia la via Matteo Bellinvia e la via Gen. Angelo Cambria, che permettono di addivenire all'area di pertinenza del fabbricato, mediante una servitù di accesso e regresso costituita con Atto in Notaio D. D'Amico del 18.01.1982, reg. a Barcellona P.G. il 20.01.1982 al n. 287.



Solo per maggiore intendimento, come riscontrabile nella visura storica allegata all'All.D della relazione, l'immobile è oggi identificato dal sub. 49 della part. 101 del fg. 13 e lo stesso deriva dalla fusione dei subb. 9 e 10 con cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione, per mezzo della C.E. N. 103/2004 rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. in data 28.09.2004. Si rappresenta ancora, all'Illustrissimo Giudice adito, che nell'Atto Pubblico, alla seconda pagina viene riportato che il cambio di destinazione d'uso avveniva da locale commerciale ad abitazione (All.A della relazione).

*5.2c – accerti se gli immobili siano liberi ovvero 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.).*

L'unità immobiliare in oggetto, come più volte detto nel corso della relazione, è abitata dal [REDACTED] e dal suo nucleo familiare. La stessa tuttavia, in parte è adibita, come visibile dalla documentazione fotografica all.All.B (foto dalla N. 4 alla N. 19), ad ufficio [REDACTED]

5.2d) – predisponga - *sulla base dei documenti in atti - l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Dalla Certificazione Notarile agli atti si evince quanto di seguito:

\*l'immobile sopradescritto figura in proprietà di:

[REDACTED]

All'esecutato è pervenuto con Atto Pubblico di Vendita in [REDACTED]  
da Barcellona P.G. del [REDACTED]

[REDACTED] da potere della Parrocchia San Sebastiano con sede in Barcellona P.G. (ME)

Dalla Certificazione Notarile (All. F di codesta Relazione) si apprende che nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da Atto di Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario [REDACTED] in Notaio Sebastiano [REDACTED] a favore di Banca Intesa SPA con sede in Milano contro [REDACTED] durata 30 anni  
Ipoteca di [REDACTED] sull'immobile oggetto della procedura.
- ISCRIZIONE N. [REDACTED] ipoteca giudiziale nascente da D.I. N. 55/2016 del Tribunale di Barcellona P.G.(ME) del [REDACTED] a favore di Banco Popolare Soc. Coop. Con sede in Verona contro [REDACTED]  
Sorte capitale di €. [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto della procedura.
- ISCRIZIONE [REDACTED] ipoteca giudiziale nascente da D.I. N. 223/2017 del Tribunale di Barcellona P.G.(ME) del 5.5.2017 a favore della

CRIAS contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile oggetto della procedura.

- TRASCRIZIONE [REDACTED] del 25.07.2017 nascente da Pignoramento N. 693 del 15.06.2017 del Tribunale di Barcellona P.G. (ME) a favore di Intesa S. Paolo Group Services Società Consortile per Azioni con sede in Torino contro [REDACTED]

In ultimo quindi la Procedura Esecutiva N° 78/2017 R.E. Imm. del Tribunale di Barcellona P.G. (ME), oggetto della presente Relazione di Consulenza Tecnica.

*5.2.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, 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.).*

In relazione a tale punto del mandato, non si ha conoscenza di altre informazioni rispetto a quella già enucleate nel paragrafo precedente.

La zona in oggetto non è a carattere storico-paesaggistico, non dovrebbero in effetti esistere vincoli di alcuna natura.

Sul regolamento condominiale e sulle spese fisse di gestione o di manutenzione, ecc., lo scrivente si riporta alla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio [redacted] al Custode Giudiziario Avv. Maria Luisa Campagna e inviata da quest'ultima a mezzo pec del 19.12.2019 allo scrivente (All.G della relazione).

Dalla suddetta documentazione, che si allega all'All.G della relazione, si riscontra che in relazione alle quote ordinarie e alle quote acqua, per gli anni precedenti sino al 19.11.2019, il debitore esecutato deve ancora versare, [redacted] in più, relativamente alla facciata, i [redacted] deve ancora versare l'importo di [redacted]

In relazione ai vincoli di condominio, si evidenzia quanto emerge dall'Atto di acquisto del sig. [redacted] in relazione all'accesso al Condominio, ovvero che lo stesso può esercitarsi attraverso lo stretto privato proveniente dalle due distinte vie pubbliche, ossia la via Matteo Bellinvia e la via Gen. Angelo Cambria, che permettono di addivenire all'area di pertinenza del fabbricato, mediante una servitù di accesso e regresso costituita con Atto in Notaio D. D'Amico del 18.01.1982, reg. a Barcellona P.G. il 20.01.1982 al n. 287.

Sempre dal predetto atto di acquisto, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto non ha alcun diritto sul terrazzo e sul piano cantinato.

*5.2.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.).*

Da quanto è dato conoscere, in relazione alla documentazione visionata, acquisita e agli atti, il bene oggetto della procedura non dovrebbe essere gravato da pesi di tal tipo.

5.2.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.).*

In riferimento alla richiesta di visione documentazione e rilascio copia effettuata dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G. (Ed. Privata e Sanatoria) per visionare la pratica in oggetto, si rappresenta che lo scrivente ha visionato il fascicolo ed ha estratto la documentazione utile relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura.

In particolare, sono stati estratti i seguenti documenti in copia conforme:

- *C.E. in Variante N. 1687 del 18.03.1985 e Elaborato Grafico;*
- *C.E. N. 103 del 28.09.2004 con Relazione Tecnica, N°2 Elaborato Grafici;*
- *Copia Autorizzazione di Abitabilità con prot. n. 24419/89 prat. N. 6754 e Istanza della ditta all'ottenimento della stessa;*
- *Relazione a Strutture Ultimate e certificato di Collaudo del fabbricato.*

- *Analisi Urbanistica e Autorizzativa*

La planimetria dell'unità immobiliare in oggetto è stata acquisita presso il Comune di Barcellona P.G. e dai riscontri planimetrici eseguiti in sito, a meno di piccole variazioni interne, non si rilevano differenze sostanziali. Pertanto, si può dire che la situazione dei luoghi dal punto di vista urbanistico è conforme a quella autorizzata nella C.E. ultima n. 103 del 2004, a meno di piccolissime variazioni interne.

In particolare, l'immobile ricade in un complesso edilizio costruito mediante C.E. n.327191079 del 19.10.1979 e successive C.E. in Variante N. 1062 del 26.01.1983 e N. 1687 del 18.03.1985.

Dal punto di vista sismico, si rileva che all'interno della pratica edilizia presso il Comune erano presenti anche la Relazione a Strutture Ultimate ed il Certificato di Collaudo, entrambe depositate presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina in data 26.09.1988.

Inoltre è stata rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. Attestazione di Conformità al progetto in data 23.05.1984 e successiva Autorizzazione di Abitabilità generale, ovvero per tutto il fabbricato, con prot. n. 24419/89 prat. N. 6754.

Successivamente, è stata rilasciata ulteriore C.E. N. 103/2004 del 28.09.2004, per accorpamento di unità immobiliari limitrofe e cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione per l'immobile in oggetto (All.E della relazione).

Si evidenzia infatti, che nell'atto di acquisto dell'immobile da parte del Sig. [REDACTED] il venditore dichiarava che il predetto cambio di destinazione d'uso di cui alla C.E. 103/2004, avveniva da commerciale ad abitazione (All. A della relazione).

Da quanto è dato conoscere, in relazione alla documentazione visionata presso il Comune, per l'unità immobiliare oggetto della procedura non dovrebbero esserci ulteriori autorizzazioni, fermo restando quanto detto in precedenza, ovvero che l'unità immobiliare è catastata ad abitazione con Cat. A/2.

*5.2.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.).*

In relazione a tale punto del mandato, come già detto *al par. 5.2.g*, per l’immobile in oggetto, dai riscontri planimetrici eseguiti in sito, a meno di piccolissime variazioni interne, non si riscontrano differenze sostanziali.

Peraltro, tali variazioni sembrano datate, ovvero eseguite in concomitanza al cambiamento di destinazione d’uso dell’immobile autorizzata con la C.E. N.103/2004.

Pertanto, si può dire che ai fini autorizzativi, ai sensi dell’art. 3 comma 2 lett.b) della L.R. N. 16/2016, le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, ecc... possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo.

Tuttavia, ai sensi dell’art. 3 della stessa Legge, era necessario solo comunicare l’inizio dei lavori, ossia una CILA. La mancata comunicazione dell’inizio dei lavori, ai sensi dell’art. 5 della suddetta L.R.16/2016 comporta una sanzione pecuniaria di €. 1.000,00.

Invece, si ritiene utile rappresentare, che l’immobile con la C.E. N. 103/2004 viene destinato a civile abitazione (*ved. All. E della relazione*), infatti la Categoria Catastale è del tipo A/2, ossia abitazione di tipo civile (*ved. All. D della relazione*), effettuata mediante fusione del 10.08.2006, come riscontrabile dalla visura catastale storica.

Per cui, sulla scorta di quanto sopra detto, va eseguita anche una procedura DOCFA per riportare catastalmente le piccole variazioni interne, dovute alla creazione di antibagno nei due servizi, un ripostiglio che non figura nelle planimetrie catastali e di cui al progetto autorizzato e qualche piccola variazione interna sulla posizione di



qualche porta. Per quanto concerne il costo complessivo del Docfa si può ritenere congruo l'impròto di €. 300,00.

Sempre dal punto di vista catastale si rileva, come riscontrabile all'All.D della relazione, che gli unici *elaborati planimetrici* presenti agli atti informatici, non riguardano l'immobile in oggetto, pertanto è necessario che anche tale elaborato, unitamente agli altri subalterni, sia presentato per l'intero fabbricato e quindi ciò compete a tutti i proprietari.

La fusione e il cambio di destinazione d'uso precede il rilascio di ulteriore certificazione di abitabilità che non è stata rinvenuta all'interno della pratica edilizia presente al Comune, per tale unità, pertanto, è necessario redigerla e per la stessa, si ritiene congruo un importo pari ad €. 1.000,00, oltre ad un importo di €.500,00 per la redazione della CILA, già menzionata nel corso del paragrafo.

*5.2.i - verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo 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; dica, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in nella formazione dei lotti l'esperto dovrà assicurare la maggiore appetibilità dei beni sul mercato avendo cura di evitare – nei limiti del possibile – la costituzione di servitù di passaggio.*

In relazione a tale del mandato lo scrivente ritiene che l'immobile allo stato attuale alla luce di quanto sopra detto, deve essere venduto con Lotto Unico identificato come segue:



- Lotto N.1.: Unità Immobiliare adibita a civile abitazione, al piano terra di un fabbricato sito in via Gen. A. Cambria n.30 del Comune di Barcellona P.G. e facente parte del Complesso "La Zagara" .

L'immobile in catasto è identificato al foglio 13 part. 101 sub.49, Cat. A/2, Classe 8, Cons. 7 vani, Sup. Cat. Totale 125 mq.

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

Come già anticipato nei precedenti paragrafi il pignoramento si estende all'intero immobile e quindi all'intero Lotto N.1, come sopra determinato che risulta essere in capo al debitore esecutato [REDACTED]

5.2.m) - rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In

*particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

In prima analisi si tende a precisare, che, da quanto è stato possibile riscontrare, non vi sono vincoli o oneri gravanti sul bene non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Infine, da informazioni assunte in sito direttamente dal debitore esecutato, l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica e, comunque, l'esistenza della stessa non è stata rilevata dagli atti acquisiti.

Per quanto concerne le spese condominiali, si da atto che il Custode Giudiziario, Avv. Maria Luisa Campagna, a mezzo pec del 19.12.2019, ha inviato al sottoscritto il conteggio comunicatoLe dal [REDACTED] Amm.tore del Condominio "La Zagara" del quale fa parte l'immobile oggetto della procedura.

Dalla suddetta documentazione, che si allega all'All.G della relazione, si riscontra che in relazione alle quote ordinarie e alle quote acqua, per gli anni precedenti sino al 19.11.2019, il debitore esecutato deve ancora versare, l'importo di [REDACTED] in più, relativamente alla facciata, il [REDACTED] deve ancora versare l'importo di

[REDACTED]

➤ **Metodo di valutazione**

Il metodo di stima che generalmente viene adottato per la valutazione degli immobili e che risulta, a giudizio del sottoscritto, il più confacente con la realtà è quello **Sintetico-Comparativo**. Tale metodo consiste nel comparare il bene da valutare con quelli ricadenti nella stessa zona e di analoga consistenza, ubicazione e qualità, allo scopo di determinare il prezzo che gli istanti avrebbero potuto ottenere in un regime di libera contrattazione di compravendita, in funzione della domanda e dell'offerta, assumendo come parametri di riferimento i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo e la concreta situazione di mercato, considerando anche l'esperienza del sottoscritto nella stima di numerosi immobili.

✓ *Valutazione economica del lotto oggetto della procedura*

Tenendo conto dello stato di fatto e di conservazione del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle finiture attuali e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, considerato peraltro che l'immobile è inserito in una zona pienamente urbanizzata e servita del Comune di Barcellona, considerato altresì che nell'area circostante sono ubicate diverse attività commerciali, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, nella misura di €/mq 700,00.

È importante rilevare che il valore attribuito all'unità immobiliare tiene conto dell'area esterna di pertinenza, come riscontrabile peraltro dalle quote sul cortile di cui al prospetto All.F trasmesso dall'Amm.tore di condominio al Custode Giudiziario.

Si precisa che per superficie totale omogeneizzata si intende la superficie commerciale lorda in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà.



LOTTO N.	DESCRIZIONE	PIANO	SUP. Coperta [mq]	SUP. TOT. OMOG. [mq]	VALORE di sup. cop. al mq	VALORE per l'intero [€]	VALORE per la quota della parte eseguita [€]	
1	Unità	Terra	129	129	700,00	90.300,00	90.300,00	
<b>TOTALE</b>								90.300,00

-Tabella 5.1: Valori di stima Lotti in oggetto-

Secondo quanto previsto dalla legge, inoltre, il valore di stima va decurtato fino ad un massimo del 15%, al fine di tenere in conto di eventuali vizi e difformità non rilevate.

Si riporta nella tabella seguente il valore di stima definitivo.

LOTTO N.	VALORE parte eseguita [€]	VALORE quota parte eseguita al netto del 15% [€]
1	90.300,00	76.755,00

-Tabella 5.2: Valori di stima Lotti in oggetto-

### **VALORE LOTTO N.1: € 76.755,00**

Infine, in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e all'imposta I.V.A., si rappresenta che l'immobile oggetto della procedura è adibito a civile abitazione e ricade catastalmente in Cat. A/2. Considerato comunque che trattasi di proprietà di un soggetto privato, lo stesso, da quanto è dato conoscere, è esente dall'imposta I.V.A. ma gravante solo dell'imposta di registro, di quella ipotecaria e di quella catastale.

## **6. CONCLUSIONI**

In relazione ai beni in oggetto, sulla scorta di quanto già detto in precedenza, alla rispettiva quota di piena proprietà, già ampiamente descritta nella relazione, **il valore complessivo del LOTTO N.1, ammonta in Euro 76.755,00**

E' necessario considera le spese per il perfezionamento amministrativo della pratica catastale, di quella urbanistica e per la nuova abitabilità *(come rilevato nei par.*



precedenti della relazione), l'importo complessivo ammonta ad €.2.800,00. A tali oneri vanno aggiunti quelli relativi al rilascio di autorizzazioni stabiliti dal Comune di Barcellona P.G. e al momento non definitivamente quantificabili.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò viene reso in espletamento del mandato ricevuto e sotto il vincolo del giuramento. Lo scrivente si rende a disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori approfondimenti.

Barcellona P.G., 24.01.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Leopoldo Costa)

➤ Alla presente Relazione di Consulenza Tecnica, si allegano i seguenti documenti:

All.A - Verbali di Sopralluogo e Atto pubblico del 16.03.1994 Rep. 9583 in Notaio A, Giambò;

All.B - Documentazione Fotografica;

All.C - Planimetrie del C.T.U.;

All.D - Documentazione Catastale;

All.E - Documentazione Comune di Barcellona P.G.;

All.F - Certificazione Notarile già in atti;

All.G - Documentazione Condominiale trasmessa dal Custode Giudiziario;

All.H - Nota spese e competenze.