

N. 128/2013

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
(Provincia di Messina)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura Esecutiva Immobiliare

PROMOSSA DA:
XXXXX XXXXX
CONTRO
XXXX XXXXX

Giudice : DOTT. CEFALO VINCENZO

Barcellona P.G. li 17/11/2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Aspa Alfredo Giovanni)

INDICE

1. INCARICO PERITALE - MANDATO	Pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E ACCERTAMENTI ...	Pag. 6
3. RISPOSTE AL MANDATO	
3.1 QUESISTO PUNTO "A" - Descrizione sommaria	Pag. 7
3.2 QUESISTO PUNTO "B" - Vicende dell'immobile	Pag. 10
3.3 QUESISTO PUNTO "C" - Proprietà	Pag. 10
3.4 QUESISTO PUNTO "D" - Vincoli ed oneri esistenti	Pag. 11
3.5 QUESISTO PUNTO "E" - Stato d'occupazione ..	Pag. 11
3.6 QUESISTO PUNTO "F" - Stima	Pag. 11
3.7 QUESISTO PUNTO "G" - Regolarità edilizia e urbanistica	Pag. 13
3.8 QUESISTO PUNTO "H" - Certificazione energetica	Pag. 14
3.9 QUESISTO PUNTO "I" - Censo, livello o uso civico	Pag. 14
3.10 QUESISTO PUNTO "L" - Spese condominiali	Pag. 14
4. COMUNICAZIONE ALLE PARTI	Pag. 14
5. CONCLUSIONI	Pag. 15

ALLEGATI

- Allegato 1 : Documentazione fotografica;
- Allegato 2 : Verbale di sopralluogo;
- Allegato 3 : Visura e planimetria catastale dell'immobile pignorato fg1: part. 538 sub1 e part. 536 sub1;
- Allegato 4 : Visura e planimetria catastale dell' immobile pignorato, fg. 1 part. 538 sub 2;
- Allegato 5 : Visura e planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, fg. 1 part. 537 sub 1;
- Allegato 6 : Visura e planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, fg. 1 part. 537 sub 2;
- Allegato 7 : Visura catastale, fg. 1 part. 538 sub 3, area urbana - corte;
- Allegato 8 : Estratto di mappa foglio n. 1 del Comune di Condò, scala 1:2000;
- Allegato 9 : Pianta piano terra e primo del fabbricato fg. 1 part. 538 sub 1 e part. 536, in scala 1:100;
- Allegato 10 : Pianta piano terra del magazzino fg. 1 part. 538 sub 2, in scala 1:100;
- Allegato 11 : Pianta piano terra dell'unità immobiliare fg. 1 part. 537 sub 1, in scala 1:100;
- Allegato 12 : Pianta piano terra e primo dell'unità immobiliare fg. 1 part. 537 sub 2, in scala 1:100;
- Allegato 13 : Stralcio del P.R.G. Comune di Condò in scala 1:5000 e norme tecniche di attuazione;
- Allegato 14 : Certificati catastali originari fg. 1 part. 80, 338, 326, 517, 70, 65, 414;
- Allegato 15 : Certificati catastali aggiornati fg. 1 part. 537/1 e 2, 538/1, 2 e 3, 535, 536;
- Allegato 16 : Tipo mappale e frazionamento n° 164002 del 17/10/2016;
- Allegato 17 : Docfa n° 182772 del 10/11/2016 - Docfa n° 182775 del 10/11/2016;
- Allegato 18 : Docfa n° 182801 del 10/11/2016;
- Allegato 19 : Domanda di Voltura n° 182237 del 08/11/2016 per aggiornamento anagrafica Rizzo

Giuseppe Giovanni;

- Allegato 20 : Certificato di destinazione urbanistica;
 - Allegato 21 : Ortofoto della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima;
 - Allegato 22 : Ingrandimento Ortofoto della zona ove sono ubicati i fabbricati oggetto di stima;
 - Allegato 23 : Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate;
 - Allegato 24 : Certificati: di residenza, dello stato di famiglia e certificato di residenza storico;
 - Allegato 25 : Nota di trascrizione richiesta alla Conservatoria di Messina;
 - Allegato 26 : Fotocopia certificazione notarile;
 - Allegato 27 : Fotocopia testamento pubblico del 30/10/2006 rep. n. 12585;
 - Allegato 28 : Fotocopia della dichiarazione di successione del 13/03/2007 N. 10 Vol. 2491;
 - Allegato 29 : Fotocopia deposito e pubblicazione di testamento olografo del 10/10/2011 rep n. 27346;
 - Allegato 30 : Lettere per comunicazioni sopralluoghi, ricevute raccomandate e Pec;
 - Allegato 31 : Dichiarazione di nomina C.T. di parte creditrice;
 - Allegato 32 : Istanza di proroga per deposito CTU e autorizzazione;
 - Allegato 33 : Verbale di Giuramento CTU;
 - Allegato 34 : Istanze per rilascio documenti;
 - Allegato 35 : Ricevute di pagamento.
 - Allegato 36 : Relazione di C.T.U. proc. n. 128/2013 in formato pdf priva dei dati sensibili;
 - Allegato 37 : Relazione di C.T.U. proc. n. 128/2013 in formato pdf priva dei dati sensibili;
 - Allegato 38 : Attestazione dell'invio della relazione di CTU, via posta elettronica certificata alla parte creditrice e via posta alla parte esecutata.
- Nota spese e competenze

RELAZIONE

1. INCARICO PERITALE

Con ordinanza del 19/10/2015 Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo Cefalo, ha nominato il sottoscritto Arch. Alfredo G. Aspa, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina, matr. n° 618, con studio in Barcellona P.G. Via S. Andrea n. 141, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare n. 128/2013 R.G.E. Tribunale di Barcellona P.G. - promossa da XXXX XXXX, contro XXXXXXXXXXXX, ed ha invitato il CTU a comparire in Cancelleria per il conferimento dell'incarico.

MANDATO

In data 27/10/2015, mi sono recato in Cancelleria del Tribunale di Barcellona P.G. ove, dinanzi al Cancelliere Dott.ssa Annalina Perdichizzi, ho prestato il giuramento di rito (v. Allegato 32) ed ho accettato l'incarico di stima, articolato nei seguenti quesiti, da ritenersi integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente affidatomi all'ordinanza di incarico:

- 1) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata ecc.).
- 2) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al

suddetto ventennio.

- 3) 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.
- 4) Indichi:
 - a. i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;
 - b. tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;
 - c. se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 5) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e a quando risalga l'occupazione.
A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove 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.
- 6) Determini:
 - a. il valore di mercato attuale degli immobili pignorati;
 - b. il prezzo base per la vendita, adeguatamente riducendo il valore di mercato in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015 e cioè esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni in basso del valore di mercato.In tutti i casi:
 1. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (in misura non superiore al 15%), eventualmente:

2. per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
3. per il cattivo stato d'uso e di manutenzione;
4. per lo stato di possesso;
5. per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
6. per le spese condominiali insolute.

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

- 7) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

- a. elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;
- b. effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e dica gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 8) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.
- 9) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia

stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Contestualmente al giuramento di rito, la S.V. ha assegnato al sottoscritto C.T.U. il termine di giorni 30 antecedenti all'udienza fissata per il 04/07/2016 per il deposito in cancelleria della relazione di stima completa di fotografie e planimetrie, in due file telematici, omettendo in uno le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi, e nello stesso termine, di inviare una copia al creditore procedente e una al debitore.

Il sottoscritto accettato l'incarico ha ottenuto l'autorizzazione a visionare ed estrarre copia degli atti di causa attraverso il portale www.pst.giustizia.it

In data 09/05/2016 ho depositato presso la cancelleria del Tribunale di Barcellona P.G., mediante invio telematico, una richiesta di proroga per poter essere autorizzato a firmare il tipo mappale e l'accatastamento degli immobili oggetto di vendita.

Il Giudice, valutata la richiesta del sottoscritto, in data 04/07/2016 ha concesso la succitata proroga e ha assegnato il termine per il deposito della relazione di stima fino al 30/10/2016, rinviando l'udienza al 06/03/2017.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI

2.1. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Previo avviso alle parti, tramite raccomandata A/R e PEC (v. Allegato 29), il giorno 03/12/2015 alle ore 15,30, io sottoscritto mi sono recato presso gli immobili oggetto di stima, siti in Contrada Messinese n. 17 del Comune di Condò, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sui luoghi erano presenti il debitore XXXXXXXXXX e per la parte creditrice era presente il Geom. XXXX XXXXX quale consulente tecnico di parte che mi ha consegnato la nomina sottoscritta dal creditore XXXXX XXXX (v. Allegato 30).

Innanzitutto agli intervenuti ho eseguito una sommaria ricognizione dei luoghi e poiché era necessario procedere ai rilievi dei beni oggetto di stima, le operazioni peritali sono state rinviata per il giorno 16 gennaio 2016 alle ore 9,30. In tale lasso di tempo ho invitato le parti a raggiungere un eventuale bonario componimento della causa.

Nella suddetta data, ho eseguito il 2° sopralluogo e viste le avversità atmosferiche le operazioni peritali sono state rinviata per il giorno 23/01/2016 alle ore 9,00.

Il 23/01/2016 e nei successivi giorni del 30/01/2016, 23/02/2016 e 3/03/2016 ho eseguito rispettivamente il 3°, 4°, 5° e 6° sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXX debitore e del Geom. XXXX XXXXX C.T. di parte creditrice, ho effettuato il rilievo dei fabbricati oggetto di pignoramento, mediante teodolite e distanziometro elettronico, misure interne, e ho preso appunti su separati fogli, ed eseguito lo scatto di alcune fotografie inerenti lo stato dei luoghi.

Successivamente in data 9/05/2016, ho richiesto l'autorizzazione al G.E. per la firma dei relativi incartamenti catastali degli immobili oggetto di vendita e la concessione della proroga per il deposito della relazione.

A seguito la proroga concessa in data 04/07/2016 dal Giudice dell'Esecuzione, il 30/07/2016 alle ore 15,30, come da previa comunicazione trasmessa alle parti tramite raccomandata a/r e pec, io sottoscritto ho eseguito il rilievo mediante strumento topografico alla parte esterna dei fabbricati rurali, estendendo gli stessi ai punti fiduciali fissati dall'Agenzia del Territorio di Messina (catasto terreni), necessari per la redazione del relativo tipo mappale ed ho effettuato altre fotografie della zona.

Dopo aver ultimato le operazioni peritali ho chiuso il verbale di sopralluogo (v. Allegato 2), riservandomi in prosieguo di tornare sui luoghi, qualora lo avessi ritenuto

necessario.

Per poter evadere il mandato conferitomi, ho eseguito altri accertamenti presso alcuni uffici competenti (Uff. Agenzia del territorio di Messina, Uff. tecnico urbanistico di Condò, alcune agenzie immobiliari, imprenditori edili ed operatori economici), ciò al fine di conoscere ed acquisire utili elementi tecnici relativi alla verifica catastale, alla tipologia urbanistica della zona rispetto al P.R.G. e all'andamento di libero mercato di compravendita di immobili simili ricadenti nella stessa zona e comprensorio di quelli pignorati, oggetto di stima.

2.2. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

A norma dell'art. 173 bis II comma disp. Att. c.p.c., ai fini della verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 del c.p.c. ho acquisito copia degli atti in deposito, tramite sito internet del Tribunale di Barcellona P.G., esecuzioni immobiliari, ed in particolare:

- a) Pignoramento immobiliare n° 693 del 07/08/2013;
- b) Nota di trascrizione dell'Ufficio provinciale di Messina – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare (n. 23871 registro generale, n. 18966 registro particolare, presentazione il 25/08/2015) relativa al pignoramento del 18/09/2013;
- c) Certificazione notarile redatta il 30/01/2014 dal dott. XXXXXXXXXXXX, Notaio in Messina - collegio notarile del distretto di Messina;
- d) Estratto di mappa.

Esaminati i suddetti incartamenti, la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. relativa ai beni pignorati, si può ritenere completa ed idonea per lo svolgimento della consulenza.

Ultimate le verifiche preliminari, ho dato seguito, come da mandato, agli ulteriori accertamenti.

3. RISPOSTE AL MANDATO

3.1. QUESITO “PUNTO A” – Descrizione sommaria

I beni immobili pignorati dall’Avv. Carlo La Spina con atto del 07/08/2013 trascritto il 18/09/2013 nn. 23871/18966, sono di seguito elencati:

- 1) **Fabbricato rurale** sito in Condrò (ME); in catasto terreni al foglio 1, particella 80, consistenza 5 are e 70 centiare;
- 2) **Fabbricato rurale** sito in Condrò (ME); in catasto terreni al foglio 1, particella 338, consistenza 1 are e 36 centiare;
- 3) **Terreno** sito in Condrò (ME); in catasto terreni al foglio 1, particella 65, consistenza 10 are e 68 centiare;
- 4) **Terreno** sito in Condrò (ME); in catasto terreni al foglio 1, particella 70, consistenza 9 are e 70 centiare;
- 5) **Terreno** sito in Condrò (ME); in catasto terreni al foglio 1, particella 414, consistenza 22 centiare;
- 6) **Terreno** sito in Condrò (ME); in catasto terreni al foglio 1, particella 326, consistenza 64,00 are

Si fa presente che gli immobili (v. foto n° 3 e n° 4 e da n° 11, a n° 13 All. 1) individuati al foglio 1 particelle 80 e 338 iscritti al Catasto terreni come fabbricati rurali, in virtù di quanto disposto dalla normativa vigente (art. 13 comma 14-ter D.L. 201/2011), devono essere obbligatoriamente dichiarati al Catasto Edilizio Urbano.

A seguito i sopralluoghi effettuati, in riferimento ai fabbricati rurali oggetto di stima, sono emerse delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la relativa posizione catastale, poichè gli stessi risultano modificati e posizionati diversamente rispetto all’attuale situazione della mappa catastale. Inoltre una piccola porzione del fabbricato rurale (ex

part. 80) di proprietà XXX XXXXX ricade sulla particella 326 di proprietà XXX XXXX, per cui essendo rispettivamente intestatari delle suddette particelle, al fine di procedere alla presentazione all'UTE di Messina del tipo mappale, all'aggiornamento cartografico con la corretta campitura in mappa dei fabbricati rurali e alle catastazioni (docfa), ho chiesto ed ottenuto l'autorizzazione alla firma dei relativi incartamenti da parte del Giudice, in data 04/07/2016 (v. Allegato 31).

Riguardo alla particella 326, dalla visura storica catastale si è appurato che l'Agenzia del Territorio di Messina ha effettuato una variazione d'Ufficio in data 24/11/2011 prot. n. ME0373663 indicando nelle annotazioni: "particella interessata da immobile non ancora regolarizzato ai sensi del dl. 78/2010 – al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al catasto edilizio urbano Fig. 1 part. 517 sub 1 categoria C6 (v. visura All. 13).

Inoltre si fa presente che le particelle 80 e 338 sono intestate a XXX XXXXXXX mentre dall'Anagrafe Tributaria il nome esatto è XXXX XXXXX XXXXXXX e pertanto ho proceduto all'aggiornamento catastale. A tal fine ho richiesto ed ottenuto la nota di trascrizione presso la conservatoria di Messina (v. Allegato 24), presso il Notaio XXX XXXXXXX di Messina ho richiesto ed ottenuto la copia del testamento pubblico (v. Allegato 26) e la copia della dichiarazione di successione (v. Allegato 27).

Variazioni per l'aggiornamento al catasto delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

A seguito i rilevamenti effettuati, la disamina della documentazione dell'Agenzia del Territorio di Messina, e avendo riscontrato delle discordanze emerse tra lo stato dei luoghi e quanto censito al Catasto, ho proceduto ad aggiornare la situazione catastale:

- 1) Risultando nelle visure catastali (fg. 1 partt. 80 e 338) il nome dell'esecutato XXX XXXXXXX mentre all'anagrafe tributaria è XXX XXXXX XXXXXXX, ho presentato all'Agenzia del Territorio di Messina, la rettifica della domanda di voltura della

successione di XXXXX XXXX in data 08/11/2016 prot. n. 182237 (v. Allegato 18) per l'aggiornamento delle particelle catastali;

- 2) Riguardo ai fabbricati rurali, identificati al foglio 1 particelle 80 e 338 iscritti al catasto terreni, poichè in virtù dell'art. 13 comma 14-ter D.L. 201/2011, devono essere obbligatoriamente dichiarati al catasto edilizio urbano, ho proceduto al loro aggiornamento, presentando all'U.T.E. di Messina tipo mappale n° 164002 del 17/10/2016 per passaggio all'urbano dei fabbricati rurali e frazionamento (v. Allegato 15).

Successivamente ho proceduto al loro accatastamento presentando i rispettivi Docfa all'UTE di Messina e in data 10/11/2016 con prot. n° 182772 per la particella 538, con prot. n° 182775 per la particella 536 (v. allegato 16), con prot. n° 182801 per la particella 537 (v. allegato 17), sono stati acquisiti i nuovi identificativi catastali e le schede planimetriche e precisamente:

- fg. 1 part. 538 sub 1, P.T. e 1° (ex p. 80); fg. 1 part. 536 sub 1 (ex p. 326);
- fg. 1 part. 538 sub 2 (ex p. 80);
- fg. 1 part. 537 sub 1, P.T. (ex 338); fg. 1 part. 537 sub 2, P.T. e 1° (ex 338).

Ritengo evidenziare che per la catastazione dell'immobile costituito dalle due particelle 538 sub 1 e 536 sub 1 si è proceduto tramite la dichiarazione di “ porzione di unità immobiliare urbana” in quanto sono state unite le due unità immobiliari aventi proprietari differenti XXX XXXXX XXXXX e XXX XXXX.

Inoltre per la presentazione del tipo mappale e dei docfa (catastazione), ho redatto gli elaborati necessari sottoscrivendoli, come tecnico e come dichiarante, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Barcellona P.G. nella procedura esecutiva n° 128/13 R.G.E., e per l'ultimazione dei lavori delle unità immobiliari, considerandoli fabbricati di antica costruzione antecedente al 1942, ho indicato la data del 17/10/2016 corrispondente alla data di approvazione del tipo mappale.

CONSISTENZE

A seguito le visure catastali aggiornate e alla documentazione acquisita, ho determinato rispetto all'atto di pignoramento (07/08/2013), che la particella 80 è stata soppressa dando origine alla particella 538 sub 1, sub 2 e sub 3 corte; la particella 338 è stata soppressa dando origine alla particella 537 sub 1 e sub 2; la particella 326 è stata frazionata dando origine alle particelle 535, 536 e 517.

In merito alle particelle 65, 70 e 414, come relazionato dal Notaio XXX XXXXXXXX, nella certificazione notarile del 30/01/2014 presente agli atti della procedura, si evince che non risulta trascritta la dichiarazione di successione, né la relativa accettazione dell'eredità da parte del Sig. XXX XXXXXXXX (testamento olografo n. 27346/9318 registrato a Messina il 02/11/2011 n.8854-1T), quindi non essendo stati effettuati gli adempimenti di legge, in catasto non risulta l'avvenuta voltura per cui nelle visure catastali l'intestazione ditta delle particelle suindicate risulta XXXXX XXX (v. Allegato 13).

ELENCO AGGIORNATO DEI BENI PIGNORATI:

Nel Catasto Urbano del Comune di Condrò al foglio 1 si individuano:

1. **Fabbricato, particella 538 sub. 1**, P.T. e 1° (ex p. 80) cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5, superficie catastale mq 177, rendita euro 258,49, Contrada Messinese n. 17 e **particella 536 sub 1** cat. A/2, cl. 2, consistenza 1, superficie catastale mq 9, rendita euro 39,77, Contrada Messinese n. 17 (v. Allegato 3);
2. **Magazzino, particella 538 sub. 2**, P.T. (ex p. 80) cat. C/2, cl. 1, superficie catastale mq 107, rendita euro 102,88, Contrada Messinese n. 17 (v. Allegato 4);
3. **Unità immobiliare, particella 537 sub. 1**, P.T (ex p. 338) cat. A/2, cl. 2, consistenza 2,5, superficie catastale mq 62, rendita euro 99,42, Contrada Messinese n. 17 (v. Allegato 5);
4. **Unità immobiliare, particella 537 sub. 2**, P.T. - 1° (ex p. 338) cat. A/2, cl. 2,

- consistenza 4, superficie catastale mq 101, rendita euro 159,07, Contrada Messinese n. 17 (v. Allegato 6);
5. **Terreno, particella 70** di are 9 e 70 centiare, agrumeto cl. 3, redditi euro 25,05 e 8,52 (v. Allegato 13);
 6. **Terreno, particella 65** di are 10 e 68 centiare, agrumeto cl. 3, redditi euro 27,58 e 9,38 (v. Allegato 13);
 7. **Terreno, particella 414** di centiare 22, agrumeto cl. 3, redditi euro 0,60 e 0,19 (v. Allegato 13).
 8. **Terreno, particella 535** (ex p. 326) di are 63 e 74 centiare, agrumeto cl. 2, redditi euro 223,85 e 69,13 (v. Allegato 14) e annesso manufatto individuato al n.c.e.u. al foglio 1, part. 517 sub 1, cat. C/6 (v. Allegato 13)

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di stima, ricadono in una zona periferica del Comune di Condò denominata Contrada Messinese (v. Allegati 20 e 21), a pochi chilometri dal centro della città e sono raggiungibili tramite la strada carrabile che si diparte dalla Strada Provinciale 63.

Detta zona, (c/da Messinese) ha pochi servizi ed è caratterizzata da un'edilizia residenziale-agricola di poche case sparse sul territorio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

1. - **Fabbricato piano terra e primo, individuato in catasto al foglio 1, part. 538 sub 1 (ex part. 80) e part. 536 sub 1 (ex part. 326):**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è sito in Contrada Messinese n. 17 del Comune di Condò e nel N.C.E.U. si individua al foglio 1: particella 538 sub 1, P.T e P. 1° cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie mq 177, rendita catastale € 258,49 e part. 536 sub 1 cat. A/2 classe 2, consistenza 1 vano, superficie mq 9, rendita catastale € 39,77 (v. Allegato 3).

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, risalente presumibilmente ad epoca antecedente al 1942, a due elevazioni f.t., realizzato con struttura portante in muratura, con copertura a falde inclinate la cui struttura è in legno con sovrastante manto di tegole (v. foto da n° 11 a n° 13 Allegato 1).

Esso confina: a nord con terreno di cui alle partt. 327 e 535; a sud con corte e fabbricato stessa ditta part. 537; ad est con fabbricato e corte stessa ditta part. 538 sub 2; ed a ovest con terreno part. 535.

L'accesso al suddetto fabbricato si ha dalla via pubblica che si immette nella corte di pertinenza e attraversandola si arriva all'ingresso principale.

Detto fabbricato, con destinazione civile abitazione è costituito da un piano terra e da un primo piano.

Il piano terra è composto dai seguenti locali: un ingresso-pranzo-soggiorno, un vano cucina, un servizio igienico, una scala interna in cemento per accedere alla zona notte ubicata al piano primo. Il piano primo è costituito da tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno e un terrazzo (v. foto da n° 20 a n° 29 Allegato 1).

L'immobile ristrutturato, si presenta rifinito sia all'esterno che all'interno ed è in buone condizioni di manutenzione, le porte interne sono in legno laccato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato protetti da persiane ad ante, i pavimenti sono in piastrelle di cotto, i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti sono ovunque intonacati e tinteggiati con idropittura. Esso è dotato di impianto idrico-sanitario e impianto elettrico.

La superficie coperta del fabbricato è di mq. 180,90 (P.T. mq 98,90 + P.1° mq 82,00), mentre il terrazzo ha una superficie di mq. 14,30 e il balconcino di mq. 1,70 (vedi Planimetria redatta dal CTU all'All. 8).

2. Magazzino, sito in Condrò, individuato in catasto al foglio 1 part. 538 sub 2 (ex part. 80):

L'immobile oggetto di stima, si trova in Contrada Messinese n. 17 del Comune di Condò, ed è individuabile nel catasto urbano al foglio 1 part. 538 sub 2, P.T. categoria C/2, cl. 1, superficie mq 107, rendita € 102,88 (v. Allegato 4).

Esso confina come si evince dalla planimetria catastale (v. Allegato 7): a Nord con corte stessa ditta e con il terreno di cui alla part. 327, a sud con corte e fabbricato stessa ditta particella 537, ad est con la stradella comunale e ad ovest con corte e fabbricato stessa ditta particella 538 sub 1.

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, risalente presumibilmente, ad epoca antecedente al 1942, avente struttura in muratura di mattoni pieni con sovrastante copertura a tetto in legno e tegole (v. foto n° 4, n° 15 e n° 16 Allegato 1).

L'immobile risulta composto da quattro vani destinati a magazzino, di cui i due vani centrali sono dotati di un soppalco avente struttura in legno ed hanno la copertura a due falde con altezza dal piano terra fino alla gronda di circa ml. 4,75; mentre invece i due vani laterali sono entrambi con copertura ad una falda.

Il vano lato nord ha un'altezza interna alla gronda di ml 2,80 ed un'altezza interna al colmo di ml 3,20, il vano lato sud ha un'altezza interna alla gronda di ml 2,45 ed un'altezza interna al colmo di ml 4,00.

L'intera superficie coperta del fabbricato è di circa mq. 107,30 (vedi Planimetria redatta dal CTU all'All. 9).

L'accesso al magazzino avviene dalla corte interna ed un tratto della stessa della larghezza di circa ml 1,40 divide il magazzino dal fabbricato part 538 sub 1.

La parte centrale del magazzino, si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione ed è obsoleto nella struttura e priva di finiture e si trova in stato di abbandono e degrado (v. foto da n° 17 a n° 19 Allegato 1), mentre i due vani laterali risultano rifiniti.

3. - Unità immobiliare piano terra, sita in Condrò, individuata in catasto al foglio

1 part. 537 sub 1 (ex part. 338):

L'unità immobiliare è sita nel Comune Condrò in Contrada Messinese n. 17, e nel N.C.E.U. catasto si individua al foglio 1 part. 537 sub 1, P.T. categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie mq 62, rendita € 99,42 (v. Allegato 5), e confina per due lati su strada pubblica, per un lato su corte interna, mentre da un lato confina con altra unità sub 2 stessa ditta.

Essa, fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione, a due elevazioni f.t., realizzato in muratura di pietrame informe listata da mattoni pieni, risalente presumibilmente, ad epoca antecedente il 1942 (v. foto da n° 3, n° 5 e n° 7 Allegato 1).

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte interna (v. foto n° 7 Allegato 1).

Essa è ubicata al piano terra ed è costituita da ingresso, cucina-pranzo-soggiorno, una camera da letto ed un bagno. Si presenta rifinita all'interno, con pareti tinteggiate, pavimentazione in mattonelle di scaglia di marmo, rivestimento bagno in ceramica; impianti elettrico, idraulico e fognario funzionanti; gli infissi esterni ed interni sono in legno.

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione (v. foto da n° 30 a n° 34 Allegato 1);

La superficie coperta è di circa mq. 62,00 (vedi Planimetria redatta dal CTU all'All. 10).

4. - Unità immobiliare piano terra e primo, sita in Condrò, individuata in catasto

al foglio 1 part. 537 sub 2 (ex part. 338):

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e primo di un fabbricato di vecchia costruzione, a due elevazioni f.t., realizzato in muratura di pietrame informe listata da mattoni pieni, risalente presumibilmente ad epoca antecedente al 1942, la copertura è in parte a falde inclinate e tegole e in parte a terrazza (v. foto da n° 3, n° 5 e n° 7 Allegato

1).

Nel N.C.E.U. si individua al Fg. 1, Part. 537 sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani superficie mq, 101, rendita € 159,07, pianoterra e primo (v. Allegato 6).

Essa confina lato Nord con corte privata dalla quale si accede e con fabbricati di cui alla part. 538 sub 1 e sub 2, lato Sud con la via pubblica, lato Est con unità immobiliare stessa ditta di cui alla part. 537 sub 1 e con strada pubblica, lato Ovest con unità immobiliare sub 3 altra ditta (v. allegato 7).

Detta unità, con destinazione civile abitazione è costituita da un piano terra e da un primo piano.

Il piano terra è composto da un vano ingresso-soggiorno e da una scala interna in cemento, allo stato rustico, che permette di accedere al primo piano. Il primo piano è costituito da una camera da letto, un vano cucina, un bagno, un disimpegno e un terrazzino che prospetta sulla via pubblica (v. foto da n° 35 a n° 43 Allegato 1).

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica, l'immobile si presenta rifinito all'interno con tinteggiatura di colore bianco alle pareti, pavimentazione in ceramica, impianti elettrico ed idraulico funzionanti; gli infissi esterni sono in legno e gli infissi interni sono legno tamburato. Esternamente i prospetti non sono rifiniti.

L'immobile nel suo insieme si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

La superficie coperta dell'unità immobiliare è di mq. 98,70 (P.T. mq 23,70 + P.1° mq 75,00), mentre il terrazzo ha una superficie di mq. 10,70 (vedi Planimetria redatta dal CTU all'All. 11)

5) - Terreno sito in Condrò, C/da Messinese, individuato in catasto al foglio 1 part. 535 (ex part. 326).

Il terreno oggetto di stima è sito nel Comune di Condrò in Contrada Messinese, ed è individuato al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 1 particella 535 avente

superficie catastale di are 63,74 pari a mq. 6.374 e risulta classificato come agrumeto classe 2 con reddito dominicale € 223,85 e reddito agrario € 69,13, in ditta Rizzo Vanda piena proprietà 1/1 (v. Allegato 14).

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ubicato fuori dal centro urbano, a circa 2 Km dal centro di Condrò, ed è raggiungibile percorrendo la strada comunale che si diparte dalla Strada Provinciale 63.

Il fondo confina, come si evince dall'estratto di mappa del fg. 1 (v. Allegato 7): a nord con le partt. 505 e 39, a sud con la strada comunale, ad est con la part. 79 e fabbricato riportato alla part. 259 e terreno part 327e ad ovest con canale vena e la part. 372.

Il lato sud del fondo prospiciente sulla strada comunale, risulta delimitato da recinzione continua in muratura.

Dai sopralluoghi effettuati, ho constatato che l'appezzamento di terreno si presenta pianeggiante e di forma irregolare, è incolto con la presenza di alberi di agrumi in ordine sparso e vegetazione spontanea (v. foto da n° 49 a n° 52 Allegato 1).

Opere realizzate all'interno del terreno pignorato:

Manufatto:

All'interno dello stesso terreno è presente un manufatto, ad una elevazione f.t., identificato in catasto dalla part. 517 del foglio 1 sub 1 (v. Allegato14), che è stato realizzato senza alcuna autorizzazione rinvenuta presso gli Uffici Comunali di Condrò.

Detto manufatto (v. foto da n° 53 e n° 54 Allegato 1), di forma ottagonale, della superficie di circa mq. 21,00, è costituito da n. 8 pilastri alti ml 2,60 realizzati in muratura di mattoni pieni delle dimensioni di cm. 40 x 40 e alti ml. 2.60; il tetto di copertura in legno e tegole con altezza interna alla gronda è di ml. 2,60 e l'altezza interna al colmo è di ml. 3,50.

6) - Terreno sito in Contrada Messinese, del Comune di Condrò, esteso per mq. 2.060 in catasto al foglio 1 particelle 70, 65 e 414 :

Trattasi di tre spezzoni di terreni ubicati in contrada Messinese del Comune di Condò, individuati catastalmente al foglio 1 particelle 70, 65 e 414 e sono raggiungibili da una strada carrabile (v. foto n° 6 Allegato 1) che si diparte dalla Strada Provinciale (S.P. 63).

L'intero terreno costituito da particelle confinanti, come anche riscontrabile dallo stralcio del foglio di mappa catastale (v. Allegato 7), viene considerato unico fondo anche ai fini della stima.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, in prossimità del fondo a ridosso della saia comunale, la part. 414 e di una piccola striscia di terreno della particella 65, ho potuto constatare che le stesse sono interessate da un passaggio che si diparte dalla strada provinciale fino a raggiungere la stradella comunale.

Detto fondo presenta una buona accessibilità in quanto uno dei lati confina con la stradella, ha una buona giacitura pressochè pianeggiante, risulta incolto con la presenza di alberi di ulivo in ordine sparso e vegetazione spontanea v. (foto da n° 49 a n° 52 Allegato 1).

Analisi delle singole particelle catastali (v. visure Allegato 13):

La part. n. 70 - qualità agrumeto, classe 3, superficie 0,09,70, R.D. € 25,05 R.A. € 8,52;

La part. n. 65 - qualità agrumeto, classe 3, superficie 0.10.68, R.D. € 27,58 R.A. € 9,38;

La part. n. 414 - qualità agrumeto, classe 3, superficie 0.00,22, R.D. € 0,60 R.A. € 0,19:

La superficie catastale dell'intero fondo è di mq. 2.060,00

3.2. QUESITO “PUNTO B” – Vicende dell’immobile

Dopo aver preso visione della documentazione prodotta dal creditore procedente (vedi documenti allegati alla procedura n. 128/2013 R.G.E.) e dopo aver effettuato le necessarie verifiche con accertamenti tecnici e riscontri dei beni immobili oggetto di vendita, è possibile dichiarare che i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali, ex art. 567 c.p.c., ovvero dalla certificazione notarile redatta dal Notaio XXXX XXXXX

del 30/01/2014 (v. Allegato 26), corrispondono a quelli effettivi dei beni pignorati.

In particolare dalla certificazione notarile, risultano le seguenti provenienze e formalità che si riportano in forma sintetica;

Beni immobili Fg. 1 particelle 80, 338 e 326:

- Al Sig. XXX XXXXXX, era pervenuta la piena proprietà degli immobili fg. 1 partt. 80, 338 e 326, oggetto di pignoramento, con atto di successione del 13/03/2007 n. 10 Vol. 2491 (v. Allegato 27) regolata da testamento pubblico, in Notar XXXX XXXX, del 7/08/2002, passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale del 30/10/2006 (v. Allegato 26), registrato a Messina il 7/11/2006 al n. 42641 trascritto in data 14/10/2008 ai nn. 38738/25784 da parte della de cuius Sig.ra XXXX XXXX nata a Monforte San Giorgio il 7/04/1914 e deceduta il 2/12/2005;

- Accettazione espressa di eredità ricevuta dal Notaio XXXX XXXXX, in data 13/12/2006, trascritta in data 21/12/2006 ai nn. 53680/30196 a favore del Sig. XXX XXXXX e contro la Sig.ra XXXXX XXX, devoluta giusto testamento olografo del 7/08/2002 n. 121 repertorio atti ultima volontà, passato al fascicolo tra vivi con verbale del 30/10/2006 n. 12585 registrato a Messina il 7/11/2006 (v. Allegato 28);

Beni immobili Fg. 1 particelle 65, 70 e 414:

- Legato testamentario trascritto in data 2/11/2002 ai nn. 32276/23607, a favore dei nipoti della de cuius Sig.ri XXX XXXX, XXX XXX, XXX XXXXX e XXXXX XXXXX e contro la Sig.ra XXXXX XXX nata a Monforte San Giorgio il 20/09/1917 e deceduta l'8/09/2011, in dipendenza del verbale di pubblicazione di testamento olografo ricevuto dal Notaio XXXX XXX XXXXX di Messina il 10/10/2011 n. 27346/9318 registrato a Messina il 02/11/2011 n.8854-1T, con il quale la predetta de cuius, tra l'altro lega al proprio nipote XXX XXXX i terreni individuati in catasto al foglio 1 partt. 65, 70 e 414;

A riguardo (come riportato nelle osservazioni punti 4 e 5 della certificazione

notarile del 30/01/2014) si evidenzia che alle particelle 65, 70 e 414 del foglio 1 non risulta trascritta la dichiarazione di successione in morte della Sig.ra XXXXX XXXX, nè la relativa accettazione di eredità espressa o tacita.

- Alla Sig.ra XXXX XXX l'immobile indicato catastalmente al foglio 1 particella 326, era pervenuto con atto di vendita in Notar XXXX XXX XXXXX del 08/11/2011 trascritto il 10/11/2011 ai nn. 33314/24404 da parte del Sig. XXX XXXXX nato a Messina il 5//02/1955.

Nel ventennio l'immobile ha formato oggetto delle seguenti fomalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE nn. 37420/7190 del 25/11/2010 nascente da ipoteca giudiziale – Tribunale di Messina, a favore di XXXX XXX Contro XXX XXXXX.

TRASCRIZIONE nn. 23871/18966 del 18/09/2013 nascente da pignoramento n. 693 del 07/08/2013 – Tribunale di Barcellona P.G., a favore di XXXX XXXX Contro XXXX XXXX e XXX XXX.

3.3. QUESITO “PUNTO C” – Proprietà

In relazione alla titolarità si evince:

Gli immobili siti nel Comune di Condrò, individuati in catasto terreni al foglio 1 particelle 80, 338, alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 18/09/2013, risultano in piena proprietà dell'esecutato Sig. XXXX XXXXX XXXXX nato a Messina il 05/02/1955, codice fiscale: RZZGPP55BO5F158K, in forza della dichiarazione di Successione n. 10 volume 2491 del 13/03/2007, regolata da testamento pubblico del 07/08/2002 in Notar XXX XXXXX, con verbale del 30/10/2006 e registrato a Messina il 07/11/2006 al n. 42641 (All. 18); Le particelle 65, 70 e 414 risultano di piena proprietà del debitore in virtù del testamento olografo ricevuto dal Notaio XXXXXX XXXX XXXXX il 10/10/2011, trascritto a Messina in data 2/11/2011 ai nn. 32276/23607.

Invece la Sig.ra XXXX XXXX nata a Messina il 28/11/1946, codice fiscale:

RZZVND46S68F158Z, risulta essere proprietaria dell'immobile sito in Condrò individuato in catasto al foglio 1 particella 326, in forza dell'atto di vendita redatto dal Notaio XXXXX XXXXX XXXX in data 08/11/2011 e trascritto a Messina il 10/11/2011 ai nn. 33314/24404.

3.4. QUESITO “PUNTO D” – Vincoli ed oneri esistenti sull'immobile

Dalle indagini effettuate non risultano diritti reali a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento, né risultano gravare sui beni formalità (iscrizioni e trascrizioni) o vincoli e oneri ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo, né risulta un regolamento condominiale che preveda vincoli di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.

I vincoli ed oneri esistenti sugli immobili, come risultante dagli ATTI acquisiti, oltre alle trascrizioni ed iscrizioni già menzionate al paragrafo 3.2 della presente relazione, vengono di seguito elencati:

- Vincoli di destinazione di zona dettati dalle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Condrò. In particolare i fabbricati, di cui fanno parte gli immobili pignorati, ricadono in zona territoriale omogenea “A” (Art. 21 - Immobili di interesse storico ambientale), non hanno vincoli di carattere storico-artistico ma per eventuali autorizzazioni edilizie che si dovessero richiedere per interventi sui fabbricati, sarà necessario il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Artistici di Messina; ricadono inoltre in zona sismica di II categoria per cui sarà necessario anche il deposito del progetto al Genio Civile di Messina;
- Oneri per spese di demolizione del manufatto pari ad € 3.500,00.

3.5. QUESITO “PUNTO E” – Stato d'occupazione

Secondo quanto accertato durante i sopralluoghi d'accesso, gli immobili pignorati (fg.

1 part. 538 sub 1, part. 536 sub 1, e part. 537 sub 2), risultano occupati dal debitore Sig. XXX XXXXX XXXXX che vi risiede insieme al figlio. Mentre l'unità abitativa posta al piano terra (fg. 1 part 537 sub 1) risulta occupata dalla Sig.ra XXXX XXXXXX.

Inoltre da quanto ho potuto desumere dal certificato di residenza richiesto ed ottenuto dal Comune di Condrò, Ufficio Demografici (v. Allegato 23), risultano residenti nell'abitazione sita in Via Messinese n. 17/A e 17/B i seguenti Sigg.ri: XXX XXXX XXXXXXX, XXXX XXXXX, XXXXX XXXXXXX e XXXXX XXXXXXX.

Il magazzino (fg. 1 part. 538 sub 2) è in parte in stato di abbandono e in parte è utilizzato come deposito dal proprietario Sig. XXX XXXX XXXXX.

3.6. QUESITO "PUNTO F" – Stima

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati e del prezzo base per la loro vendita ho ritenuto opportuno suddividere in 6 LOTTI gli immobili contraddistinguendoli con i numeri 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6.

Da un'attenta analisi, ho ritenuto utile raggruppare, in unico lotto denominato n° 6, il terreno part. 70, il terreno part. 65 e il terreno part. 414 poiché adiacenti e confinanti.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Per addivenire al più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura si è adoperato il cosiddetto "**Metodo Comparativo**".

Tale metodo, consiste nel comparare il bene immobile da valutare con quelli di prezzo noto, mediante il prezzo per metro quadrato di superficie, assumendo come parametri i prezzi di compravendita più recenti, rispecchianti la realtà del luogo, ossia esaminando la concreta situazione di mercato delle aree aventi nella stessa zona caratteristiche simili a quella in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che gli istanti avrebbero potuto ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

Si è quindi proceduto alla valutazione dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni, per avere un valore rispecchiante la realtà

dei luoghi. Si precisa inoltre, che la determinazione dei valori di mercato degli immobili oggetto della procedura, sono stati desunti da indagini informali di mercato (effettuate presso agenzie immobiliari, dai vari borsini immobiliari individuabili sulla rete web, www.Gabetti.it, www.immobiliare.it, www.casa.it, dai valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agazia del Territorio, rilevabili presso il sito www.agenziaterritorio.it, "anno 2016, aggiornato al 1° semestre" con destinazione residenziale uso abitazioni (v. Allegato 22), conoscitori e professionisti esercitanti nelle zone limitrofe a quelle degli immobili pignorati), oltre che dall'esperienza del sottoscritto.

Tenendo conto di quanto sopra esposto ho proceduto a determinare il valore di mercato dei lotti di vendita e cioè:

LOTTO N° 1 – Fabbricato al piano terra e primo, sito in Condrò Contrada Messinese n. 17, individuato in catasto al foglio 1 part. 538 sub 1 e part. 536 sub 1:

Da indagini svolte sul luogo e da conteggi eseguiti, tenuto conto: della posizione dell'immobile; del buono stato di conservazione in cui esso si trova; dell'esposizione; dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili siti nelle vicinanze; dei valori banca dati quotazioni immobiliari OMI, della superficie della corte; delle condizioni generali in cui si trova il fabbricato nel suo insieme, degli anni che ha l'immobile; ho ritenuto opportuno attribuire un valore unitario all'immobile pari a € 700,00 al metro quadrato. Il terrazzino verrà computato con coeff. pari ad 1/3, mentre il balcone con coeff. pari ad 1/4. Pertanto:

Determinazione del valore:

Sup. cop. = mq. 180,90 P.T. e P. 1; Terrazzino = mq. 14,30; balcone = mq. 1,70

Valore di mercato €/mq 700,00

Valore del fabbricato:

mq $(180,90 + 14,30/3 + 1,70/4) \times \text{€}/\text{mq} 700,00 = \text{€} 130.236,00$ che si arrotonda a **€ 130.300,00** (Euro Centotrentamilatrecento/00).

LOTTO N° 2 – Magazzino ad una elevazione fuori terra, sito in Condrò, Contrada Messinese n. 17, individuato in catasto al foglio 1 part. 538 sub 2:

Da indagini svolte sul luogo e da conteggi eseguiti, tenuto conto: della posizione dell'immobile; del pessimo stato di conservazione e di abbandono in cui esso si trova; dell'esposizione; dello stato rustico; dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili siti nelle vicinanze; degli anni che ha l'immobile; ho ritenuto opportuno attribuire un valore unitario, all'immobile pari a € 250,00 al metro quadrato. Pertanto:

Determinazione del valore:

Sup. cop. = mq. 107,30

Valore di mercato €/mq 250,00

Valore del magazzino =

mq 107,30 x €/mq 250,00 = € 26.825,00 che si arrotonda a **€ 27.000,00** (Euro Ventisettemila/00).

LOTTO N° 3 – Unità immobiliare sita in Condrò, Contrada Messinese ubicata al piano terra, di un fabbricato a due elevazioni f.t., in catasto individuata al foglio 1 part. 537 sub 1.

Da indagini svolte sul luogo e da conteggi eseguiti, tenuto conto: della posizione dell'immobile; del mediocre stato di conservazione in cui esso si trova; dell'esposizione; dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili siti nelle vicinanze; delle condizioni generali in cui si trova il fabbricato nel suo insieme che risulta essere di antica costruzione; ho ritenuto opportuno attribuire un valore unitario, all'immobile pari a € 400,00 al metro quadrato.

Pertanto:

Determinazione del valore:

Sup. cop. = mq. 62,00

Valore di mercato €/mq 400,00

Valore dell'immobile =

mq 62,00 x €/mq 400,00 = **€ 24.800,00** (Euro Ventiquattromilaottocento/00)

LOTTO N° 4 – Unità immobiliare sita in Condrò, Contrada Messinese, ubicata al piano terra e primo di un fabbricato a due elev. f.t., in catasto individuata al foglio 1 part. 537 sub 2.

Da indagini svolte sul luogo e da conteggi eseguiti, tenuto conto: della posizione dell'immobile; del discreto stato di conservazione in cui esso si trova; dell'esposizione; dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili siti nelle vicinanze; delle condizioni generali in cui si trova il fabbricato nel suo insieme che risulta essere di antica costruzione; ho ritenuto opportuno attribuire un valore unitario, all'immobile pari a € 450,00 al metro quadrato. Il terrazzo verrà computato con coeff. Pari ad 1/3. Pertanto:

Determinazione del valore:

Sup. cop. = mq. 98,70; Terrazzo = mq. 10,70

Valore di mercato €/mq 450,00

Valore dell'immobile = mq (98,70 + 10,70/3) x €/mq 450,00 = € 46.017,00 che si arrotonda a **€ 46.000,00** (Euro Quarantaseimila/00).

LOTTO N° 5 – Terreno sito in Condrò Contrada Messinese, individuato in catasto al foglio 1 part. 535.

Per il terreno in questione tenendo conto: della destinazione urbanistica P.R.G.; della sua conformazione e delle condizioni a contorno; dell'ubicazione; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche; dell'accessibilità con mezzi di locomozione poiché

prospetta su strada comunale; della superficie del manufatto; ho ritenuto opportuno, attribuire al bene di che trattasi un valore unitario pari a € 10,00 al metro quadrato.

Pertanto:

Determinazione del valore:

Superficie del terreno mq 6.374,00

Valore di mercato €/mq 10,00

Valore del terreno = mq 6.374,00 x €/mq 10,00 = € 63.740,00

Al suddetto importo vanno inoltre detratti i costi previsti per la demolizione delle opere abusive, manufatto identificato in catasto al fg. 1 part. 535 sub 1, (come esposto nel quesito G pag. 29 della presente relazione), calcolate in € 3.500,00

Per cui il valore finale stimato del terreno è pari a:

€ 63.740,00 - € 3.500, = €. 60.240,00 che si arrotonda a **€ 60.300,00**

(Euro sessantamilatrecento/00)

LOTTO N° 6 – Terreno sito in Contrada Messinese, del Comune di Condrò, esteso complessivamente mq. 2.060,00, in catasto identificato al foglio 1 particelle 70, 65 e 414.

Per il terreno in questione tenendo conto: della destinazione urbanistica P.R.G. zona E1; della sua conformazione e delle condizioni a contorno; dell'ubicazione; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche; dell'accessibilità con mezzi di locomozione poiché prospetta su strada, ho ritenuto opportuno, attribuire ai beni di che trattasi un valore unitario pari a € 7,00 al metro quadrato. Pertanto:

Determinazione del valore:

Superficie complessiva del terreno mq 2.060,00

Valore di mercato €/mq 7,00

Valore del terreno = mq 2.060,00 x €/mq 7,00 = € 14.420,00 che si arrotonda

a **€ 14.500,00** (Euro Quattordicimilacinquecento/00).

3.7. QUESITO “PUNTO G” – Regolarità Edilizia ed Urbanistica

In relazione alla situazione tecnica-amministrativa ed urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, individuati catastalmente al fg. 1 part. 538 sub 1, part. 536 sub 1, part. 538 sub 2, part. 537 sub 1, part. 537 sub 2, il sottoscritto fa presente:

A seguito le ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Condò, ho appurato che non esiste agli atti documentazione relativa ai suddetti immobili pignorati poiché essendo i fabbricati di vecchia costruzione risalenti ad epoca antecedente all’uscita della L. 1150 del 1942, non occorre per la loro realizzazione, alcuna autorizzazione comunale.

Non risulta documentazione attestante certificazione d’abitabilità/agibilità.

L’area, su cui sono ubicati i fabbricati, ricade nel P.R.G. in “**ZONA A**” - Art. 21 Immobili di interesse storico ambientale - (v. Allegato 12).

Per quanto riguarda le modalità di attuazione, prescrizione attuative ecc. si rimanda al contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica che si riporta in allegato n° 19.

TERRENO Fg. 1 part. 535:

Come esplicitato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Condò in data 25/10/2016 (v. allegato 19), il terreno part. 535 del fg. 1 risulta classificato, in base allo strumento urbanistico vigente P.R.G., in:

- parte per circa 26% in “**ZONA A**” (Art. 21 Immobili di interesse storico ambientale);
- parte per circa 74% in “**ZONA E1**” (Art. 26 Aree agricole esterne al centro urbano).

Per quanto riguarda le modalità di attuazione, prescrizione attuative ecc. si rimanda al contenuto del Certificato di destinazione urbanistica che si riporta in allegato 19.

Opere realizzate all'interno del terreno pignorato:

- **Manufatto** (fg. 1 part. 517 sub 1):

Per quanto riguarda il manufatto, individuato in catasto al foglio 1 part. 517 sub 1 cat. C/6, costituito da n° 8 pilastri realizzati in muratura in mattoni pieni, senza chiusura esterna, e sovrastante copertura a tegole (v foto n° 53 e n° 54 Allegato 1), essendo stato lo stesso realizzato abusivamente, si ritiene non sanabile in quanto l'intervento ricade nel P.R.G. (v. Allegato 12) del Comune di Condrò in "Zona A" - Immobili di interesse storico ambientale -.

Non si ravvisa inoltre la sussistenza delle condizioni di sanabilità, in virtù di quanto previsto dalle seguenti disposizioni normative:

- art. 36 del T.U. del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 in quanto l'opera risulta difforme alle prescrizioni dell'art. 21 delle norme tecniche d'attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Condrò, non rientrando tra le tipologie d'intervento consentite in base ai vincoli urbanistici gravanti sul bene pignorato. In particolare l'opera realizzata non rientra tra quelle delle lettere a) b) e c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78 con l'osservanza della L. 1089/39 (oggi D. Lgs 42/2004) sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico.
- Ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/85 come recepita in Sicilia dalla L.R. 37/85 alla luce delle disposizioni di cui all'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269 convertito dalla L. 326/2003.

Al riguardo, non vi è certezza del periodo di realizzazione del manufatto, conseguentemente, non è possibile stabilire se l'abuso edilizio riscontrato sia stato commesso prima del 31 marzo 2003, termine fissato dal comma 25° dell'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269 convertito dalla L. 326/2003. Inoltre le ragioni del

credito risultano successive al 02/10/2003 epoca di entrata in vigore del citato D.L. 269/2003.

Pertanto la realizzazione del manufatto è da assoggettare ad intervento di demolizione. I costi previsti per la totale rimozione del manufatto e per la regolarizzazione catastale (presentazione all'U.T.E. di Messina, tipo mappale e procedura docfa con causale "demolizione totale"), ammontano a circa 3.500,00 euro.

TERRENO sito in Condrò Fg. 1 particelle: 70, 65 e 414:

Trattasi di fondo libero da qualsiasi tipo di edificazione. Per ciò che attiene la destinazione urbanistica dei terreni (partt. 70, 65 e 414), come esplicitato nel certificato rilasciato dal Comune di Condrò in data 25/10/2016 (v. Allegato 19), si attesta che il terreno è classificato, in base allo strumento urbanistico vigente P.R.G., in:

- parte "**ZONA E1**" (Art. 26 Aree agricole esterne al centro urbano).

Si precisa che il terreno classificato con Zona "E1": riguarda zona agricola destinata esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

In dette zone si possono insediare esclusivamente edifici per la residenza degli agricoltori e le attrezzature necessarie per l'attività agricola.

Per maggiori approfondimenti relativi alle particolari prescrizioni e ai diversi tipi di insediamenti previsti, si rimanda a quanto descritto nell'allegato n° 19.

3.8. QUESITO "PUNTO H" – Certificazione energetica

Gli immobili pignorati non risultano essere dotati di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, che comunque potrà essere redatta da un professionista abilitato.

3.9. QUESITO "PUNTO I" – Censo, livello o uso civico esistenti sull'immobile

I beni pignorati, ubicati nel Comune di Condrò (ME), Contrada Messinese, ed

iscritti all'Ufficio del Territorio di Messina non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.10. QUESITO "PUNTO L" – Spese condominiali

Per i beni pignorati non è istituito un condominio.

4. COMUNICAZIONE ALLE PARTI

La presente relazione a norma dell'art. 173 bis III comma att. c.p.c., verrà inoltrata al creditore procedente nonché al debitore, tramite raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata (v. Allegato 36), con invito a far pervenire al sottoscritto C.T.U. per eventuali chiarimenti, note alla relazione entro 15 giorni antecedenti l'udienza del 06/03/2017.

5. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco in conclusione, il riepilogo relativo agli immobili pignorati:

- LOTTO N° 1 -

Fabbricato sito nel Comune di Condrò, Contrada Messinese n. 17, a due elevazioni f.t., con annessa corte. Nel N.C.E.U. si individua al foglio 1: particella 538 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie mq 177, rendita Euro 258,49 e particella 536 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 1 vano, superficie mq 9, rendita Euro 39,77.

L'immobile è composto al piano terra da ingresso-pranzo-soggiorno, una cucina e un w.c.; al primo piano al quale si accede per mezzo di una scala interna sono ubicati: tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno, oltre un terrazzo e balconcino.

Prezzo base di vendita = Euro 130.300,00

(Euro centotrentamilatrecento/00).

- LOTTO N° 2 -

Magazzino sito in Condrò contrada Messinese n. 17, ad una elevazione f.t., nel

N.C.E.U. si individua al foglio n. 1, particella 538 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie mq 107, rendita Euro 102,88.

Prezzo base di vendita = Euro 27.000,00 (Euro trentamila/00).

- LOTTO N° 3 -

Unità immobiliare sita in Condrò Contrada Messinese n. 17, al piano terra. Nel N.C.E.U. si individua al foglio n. 1, particella 537 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie mq 62, rendita Euro 99,41. L'immobile è composto da cucina-pranzo-soggiorno, una camera, un bagno e un disimpegno.

Prezzo base di vendita = € 24.800,00 (Euro ventiquattromilaottocento/00).

- LOTTO N° 4 -

Unità immobiliare sita in Condrò contrada Messinese n. 17, al piano terra e primo. Nel N.C.E.U. si individua al foglio n. 1, particella 537 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq 101, rendita Euro 159,07. L'immobile è composto al piano terra da un ingresso-soggiorno; al primo piano al quale si accede per mezzo di una scala interna in cemento sono ubicati: un camera da letto, un vano cucina, un bagno, un disimpegno e un terrazzo.

Prezzo base di vendita = € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).

- LOTTO N° 5 -

Terreno sito nel Comune di Condrò, Contrada Messinese, ricadente al Catasto Terreni al foglio 1 particella 535, avente superficie catastale di are 63 e 74 centiare pari a mq 6.374,00.

Prezzo base di vendita = €60.300,00 (Euro sessantamilatrecento/00).

- LOTTO N° 6 -

Terreno sito nel Comune di Condrò, Contrada Messinese, ricadente al Catasto Terreni al foglio 1, particelle 70, 65 e 414, avente superficie catastale di are 20 e 60 centiare pari a mq 2.060,00.

Prezzo base di vendita = Euro 14.500,00 (Euro quattordicimilacinquecento/00).

In merito alle particelle 70, 65 e 414, come relazionato dal Notaio Santoro Salvatore, nella certificazione notarile del 30/01/2014 presente agli atti della procedura, si evince che non risulta trascritta la dichiarazione di successione, né la relativa accettazione dell'eredita da parte del Sig. Rizzo Giuseppe Giovanni (testamento olografo n. 27346/9318 registrato a Messina il 02/11/2011 n.8854-1T), quindi non essendo stati effettuati gli adempimenti di legge, in catasto non risulta l'avvenuta voltura per cui nelle visure catastali l'intestazione ditta delle particelle suindicate risulta Calogero Maria (v. allegato 5).

Il valore complessivo di tutti i beni pignorati è di **€ 302.900,00**

(Euro trecentodueimilanovecento/00)

Tanto in esito al mandato conferito dal G.E. Dr. Vincenzo Cefalo.

Barcellona P.G., li 17/11/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Alfredo Giovanni Aspa)