

TRIBUNALE DI BARCELLONA PG

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA DI
IMMOBILI
PROCEDURA IMMOBILIARE n. 28/2019 R.G.Es.
PROMOSSA DA [REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

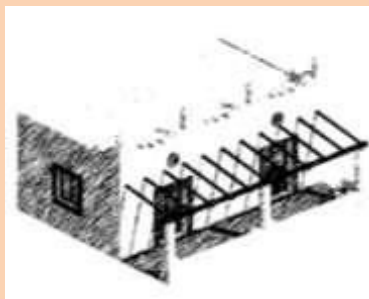
Ill.mo Giudice dott. Giuseppe Lo Presti

RINNOVAZIONE STIMA LOTTO 3

Lipari, 05/03/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(arch. Giuseppe Natoli)



Arch. Giuseppe Natoli

iscr. all'albo dell'ORDINE degli ARCHITETTI P.P.C. - Prov. ME - N.
matr. 1653

Via S. Croce Pianoconte snc ,98055 Lipari (Me)

tel.: 338/5913891

e-mail: peppenatoli@virgilio.it

Cod. Fiscale: NTL GPP 77S23 E606Q

P. IVA: 02907730838

PEC: giuseppe.natoli2@archiworldpec.it

INDICE

cap. 1 INCARICO PERITALE	pag. 3
cap. 2 ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ' ESEGUITE	pag. 3
cap. 3 RINNOVAZIONE STIMA LOTTO 3.....	pag. 4
A) <i>Descrizione ed identificazione del bene</i>	pag. 4
B) <i>Stato di possesso ed altre informazioni</i>	pag. 5
C) <i>Conformità urbanistica</i>	pag. 5
D) <i>Stima e prezzo a base d'asta</i>	pag. 6

Deposito entro il 28.03.2021 (60 giorni dopo incarico giudice)

Deposito telematico effettuato il 05.03.2020 (in anticipo rispetto al termine)

Cap. 1 INCARICO PERITALE

La presente Perizia di rinnovazione stima riguarda una delle proprietà immobiliari, site nel Comune di Milazzo (ME) di proprietà o comproprietà del defunto sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (ME) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], i cui eredi attuali sono i comproprietari sigg. :

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Natoli, nato a Lipari il 23/11/1977, con studio tecnico in Lipari via S. Croce Pianoconte snc, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Messina con matr. n. 1653, in qualità di CTU nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, è stato incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Barcellona P.G., dott. Giuseppe Lo Presti con nota del 27/01/2021, per la redazione di una Perizia di rinnovo di Stima per l'immobile sito nel Comune di Milazzo, identificato in catasto al foglio 26, part. 727 sub 27, cat. A/2 classe 5, vani 5, rendita Euro:193,67, dopo che il G.E. stesso ha esaminato la relazione depositata in data 12 gennaio 2021 e dai relativi allegati, dall'Avv. Maria Letizia Navarra, custode/professionista delegato, dove si evince che [REDACTED] custode *ex lege* dei beni pignorati (art. 559, comma 1, c.p.c.), nel mese di dicembre 2019, dopo il primo sopralluogo del sottoscritto CTU, ha avviato, di propria iniziativa e senza autorizzazione del Giudice, lavori di ristrutturazione del lotto 3. Inoltre, in quanto non ancora prodotto dallo scrivente nella prima CTU, è stato anche chiesto dall'Avv. Maria Letizia Navarra, custode/professionista delegato, l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in MILAZZO (ME) VIA CROCE AL PROMONTORIO, censiti catastalmente al Fg. 3 partt. 37-1247.

cap. 2 - ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ ESEGUITE

Come comunicato alle parti, il successivo 10 Febbraio 2021 alle ore 11,30 hanno avuto inizio sui luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di Milazzo, le operazioni peritali, con la presa visione dell'immobile oggetto di rinnovazione di stima.

In questo sopralluogo vi è stata la presenza, oltre che del sottoscritto C.T.U. anche:
- dell'avv. [REDACTED] nell'interesse della sig.ra [REDACTED];

- della sig.ra [REDACTED], comproprietaria dei beni oggetto di causa e domiciliata in detto immobile già dal primo sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 14 Ottobre 2019.

In tale sopralluogo si dava preliminare lettura del mandato ai presenti e successivamente si è preso visione dei luoghi, provvedendo a scattare alcune fotografie, rilevando alcune misure e prendendo appunti in separati fogli (Allegato 1). In tale sopralluogo inoltre:

- la signora [REDACTED] come già fatto nel primo sopralluogo, ribadiva anche nel verbale di sopralluogo del 10 Febbraio 2021 che si dichiarava in possesso dell'appartamento individuato alla particella 727 sub. 27 nel foglio di mappa 26.

Ad ogni modo, sulla base delle risultanze delle indagini e degli accertamenti tecnici condotti, si è dato corso alla redazione della presente relazione.

Cap. 3 - RINNOVAZIONE STIMA LOTTO n. 3

Appartamento sito in Milazzo via G. Rizzo, piano 1°, censito catastalmente al Fig. 26 part. 727sub 27.

A) Lotto n. 3: Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile qui oggetto di procedura è un appartamento al primo piano nella parte retrostante di un fabbricato a sei piani ubicato nel comune di Milazzo in via G. Rizzo (l'ingresso al vano scala avviene dal civico n. 39), identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 26, particella 727, sub 27, categoria A/2, classe 5, vani 5, R.C. € 193,67. L'immobile in questione fa parte di un complesso edilizio per civile abitazione realizzato alla fine degli anni 60, ed in particolar modo tra il 1969 e il 1973.

L'immobile de quo si trova nella zona centrale del comune di Milazzo, a pochi metri sia dalla Marina Garibaldi, sia dal Porto e sia dallo svincolo dell'Asse Viario. L'immobile si trova nell'arteria principale via G. Rizzo a poca distanza dal Borgo Antico e dal Castello di Milazzo.

L'accesso all'immobile, avviene dalla via G. Rizzo al civico n. 39, attraverso il corpo scala dotato di doppio ascensore. L'immobile ubicato al primo piano, nella parte retrostante l'intero edificio, e identificato al sub 27, confina a nord con la portineria, a sud con altro appartamento adiacente di altra ditta e col "Condominio Comandè" mentre ad est si affaccia su spazio esterno.

Come da relazione depositata in data 12 gennaio 2021 e dai relativi allegati, dall'Avv. Maria Letizia Navarra, custode/professionista delegato si evince che [REDACTED], custode *ex lege* dei beni pignorati (art. 559, comma 1, c.p.c.), nel mese di dicembre 2019, dopo il primo sopralluogo del sottoscritto CTU, ha avviato,

di propria iniziativa e senza autorizzazione del Giudice, lavori di ristrutturazione in detto appartamento, come mostrato dalle foto allegate alla presente. Al momento risulta quindi un cantiere in itinere, senza alcun cartello da cantiere esposto e senza alcun rispetto della normativa sulla sicurezza nei cantieri. Trattasi di lavori in economia, prevalentemente consistenti nel rifacimento degli impianti, nella creazione di nuove aperture e nella demolizione di tramezzi interni (si rileva a proposito un ammasso di materiale di risulta in un punto interno dell'appartamento) e loro ricostruzione in altra posizione al fine di avere una nuova distribuzione interna dell'appartamento.

Come visibile dal rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente in fase di sopralluogo, i lavori effettuati hanno determinato l'allargamento del bagno con la creazione di un nuovo tramezzo verso est, nell'accorciare il corridoio demolendo i tramezzi a confine con il soggiorno in modo da avere tale ambiente più grande, nel creare una nuova apertura ad arco nella camera da letto più grande, nella demolizione di una parte di tramezzo tra il soggiorno e la camera da letto a confine, nella demolizione di alcune parti dell'impianto elettrico ed idrico, nella demolizione della cucina, nella creazione di nuove tracce dell'impianto elettrico, nella dismissione di tutte le porte interne coi relativi controtelai, nella demolizione dei rivestimenti e del pavimento del bagno.

Si ribadisce che la costruzione dell'unità immobiliare e di tutto il palazzo risale tra il 1969 e il 1973 e pertanto tutte le rifiniture sono riferibili alla data di costruzione, 50 anni circa or sono.

In merito alla corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto, si fa notare che la piantina catastale non rispecchia più fedelmente lo stato reale dei luoghi.

B) Lotto n. 3: Stato di possesso ed altre informazioni

Tale appartamento è abitato dalla signora [REDACTED], come testimoniato già dall'Allegato 5 - foto lotto n. 3, da come indicato a pag. 10 della Relazione peritale del 18.03.2020 e da come indicato nella descrizione del primo sopralluogo in cui il sottoscritto scriveva..."la signora [REDACTED] invece si dichiarava in possesso dell'appartamento individuato alla particella 727 sub. 27 nel foglio di mappa 26".

C) Lotto n. 3: Conformità urbanistica

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Milazzo si evince che lo stabile de quo è Stato realizzato giusta licenza n. 102/62 ed è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità per l'intero fabbricato rilasciato. Da quanto sopra pertanto l'intero complesso edilizio pare sia regolare. Per quanto riguarda la singola unità immobiliare, alla luce dei lavori sopra descritti, l'odierno

stato di fatto dell'immobile pignorato non rispecchia più la pianta del progetto approvato con Licenza Edilizia 102/62 pertanto non vi è più la conformità urbanistica. Come già specificato in fase di sopralluogo si è rilevato che rispetto alle planimetrie depositate in Catasto ed alla Concessione Edilizia rilasciata, non risultano più o risultano diverse alcune tramezzature interne. *Tali irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate, presentando una pratica di autorizzazione edilizia in sanatoria (ex art. 13 L.R. 47/85 oggi Permesso di Costruire ai sensi della L.R. n. 16/2016) per il mantenimento di opere eseguite in assenza di titolo edilizio. Tale procedura ha una spesa di onorario ad un tecnico professionista di €4.000,00 oltre a spese vive, diritti e tributi vari;*

D) Lotto n. 3: Stima e prezzo a base d'asta - Stima

Essendo che nella Perizia di stima del 18.03.2020, il prezzo determinato dal sottoscritto CTU, a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento era stato: € **98.600,00** (Diconsi euro novantottomilaseicento/00).

Al fine di determinare ora il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile, la suddetta stima del valore deve essere così decurtata: riduzione del 20% (incluso i costi della suddetta pratica urbanistica) del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha verificato alla luce dei lavori suddetti molte imperfezioni materiali dell'immobile che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata e molte mancanze di qualità che si concretizzano nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che l'immobile dovrebbe presentare (-20% di € 98.600,00 = - € 19.720,00);

Per quanto sopra il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento sarà quindi :
€ 98.600,00 = - € 19.720,00 = € **78.880,00** (Diconsi euro settantottomilaottocentoottanta/00).

====\$\$\$\$ ^ \$\$\$====

Con la presente relazione, costituita da 6 pagine dattiloscritte e n° 3 allegati, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Lipari, 05.03.2020

Il CTU

(arch. Giuseppe Natoli)



VERBALE DI SOPRALUOGO

Il sottoscritto CTU arch. Giuseppe Naldi, come avviso ai legali delle parti per pec e tramite raccomandata A/R alle celle

[redacted] giorno 10 Febbraio 2021 si è recato presso l'appartamento in Milano via Giorgio Rizzo 39 individuato e skelmete nel foglio 26 partiella 727 sub. 27.


Sono presenti:

[redacted] per la parte [redacted] la quale è anche esse presente.


Dopo aver scattato alcune fotografie e preso appunti in separato foglio il sottoscritto chiede alle presenti se vogliono mettere qualche nota e verbale.

[redacted] chiede a relativamente al primo sopralluogo avvenuto nell'ottobre 2019, se la signora [redacted]

abitasse nell'immobile in questione
insieme al figlio.

Del sottoscritto CTU, risponde a
tale domanda 

che in tale sopralluogo la

 e il figlio

abitavano nell'immobile de
quanto, riberto anche nella

documentazione fotografica prodotta

in tale sopralluogo dal sottoscritto,


il quale non ha avuto dubbi

sul domicilio permanente di essi.

Del che letto, confermato e
sottoscritto.

Milano, 10/2/2021

CTU





CITTA' di MILAZZO

4° Settore " Ambiente e Territorio "

2° Servizio- Politica del Territorio



057 MILAZZO (ME)
ISC. 00226540839

e-mail:
nune.milazzo.me.it
o 090 9231 111
k 090 9231 300

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 22/2021

IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza presentata in data 28/12/2020 dall'arch. Natoli Giuseppe nato a Lipari (ME) il 23/11/1977, con studio tecnico in Lipari (ME) via S. Croce Panoconte, in qualità di ctu del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), introitata al protocollo di questo Ente in data 28/12/2020 al n. 86659, integrata al protocollo di questo Ente in data 12/02/2021 al n. 12502, intesa ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, relativo alle particelle 37, 1247 del foglio di mappa n° 3 del Catasto del Comune di Milazzo;

VISTO il Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessore Regionale Territorio ed Ambiente con prescrizioni, con Decreto n° 958/89 del 24.07.1989;

VISTE le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvate dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n.434 del 9.6.1993;

VISTO che la scadenza dei vincoli urbanistici non rileva in ordine alla zonizzazione prevista dagli strumenti urbanistici, atteso che la medesima conserva la sua efficacia a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 11 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150;

VISTO il vincolo paesistico, istituito ai sensi della legge 28/06/1939 n° 1497 con D.P.R.S. del 27/05/1974 e con Decreto Assessore Regionale Beni Culturali ed Ambientali n° 886 del 17/04/1979;

VISTO il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ;

VISTA dall'allegata planimetria trasmessa dal richiedente ed a cui si fa pieno riferimento, l'ubicazione delle particelle sopraindicate;

VISTA l'attestazione di pagamento effettuata con bollettino postale n. 9/86 del 11/02/2021 per l'importo di € 50,00 per diritti di segreteria ;

VISTI gli atti d'Ufficio;

certifica

1) che nel Piano Regolatore Generale di cui in premessa le aree di cui alle particelle 37, 1247 del foglio di mappa n.3 del Catasto del Comune di Milazzo ricadono in zona ancora da normare con apposito piano particolareggiato da redigersi in contestualità logica con un piano paesistico;

2) le aree di cui alle particelle sopracitate ricadono, altresì, in zona sottoposta al vincolo paesistico, istituito con decreto Assessore Regionale Beni Culturali ed Ambientali n° 886 del 17/04/1979;

3) che nel Piano Paesaggistico dell'Ambito 9, meglio in premessa specificato le aree di cui alle partt. 37, 1247 del foglio di mappa n. 3 del Catasto del Comune di Milazzo ricadono in zona con livello di Tutela 2;

Si rilascia il presente, in carta resa legale al momento del ritiro, a richiesta dell' arch.Natoli Giuseppe, per uso ove convenga.

Il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di Pubblici Servizi. La sua validità, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è pari ad anni UNO dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Milazzo, li 25/02/2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Antonino La Verga

IL DIRIGENTE
Dott.ssa Andreina Mazzù



UFFICIO COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE




 0 1 20 019588 7115
€2,00
 MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 Direzione Provinciale
 di Milazzo
 00029982 0000320 MDSK1001
 00023820 26/02/2021 08:58:55
 4578-00010 C09C18688888888833
 IDENTIFICATIVO : 01200195887115



