

Tribunale di Barcellona P.G. (ME)

**RELAZIONE DI STIMA
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
PRIVA DELLE INDICAZIONI RELATIVE AI DATI
PERSONALI DELLE PARTI E DI EVENTUALI TERZI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.42/2019 R.G.Es



Il Consulente tecnico D'Ufficio:

Dott. Arch .Gaetana LA GRECA, studio in Vicolo Montebello n°18/20 Lipari 98055(ME)

c.f. LGRGTN68S61E606W, Partita I.V.A.01929920831

tel.347.7211009 mail pec: gaetana.lagreca@archiworldpec.it

Data:

Timbro e Firma



Relazione di Stima del CTU
nell'Esecuzione Immobiliare n°42/2019
PRIVA DELLE INDICAZIONI RELATIVE AI DATI PERSONALI
DELLE PARTI E DI EVENTUALI TERZI

All'Ill.mo Sig Giudice Dott. G. Lo Presti dell'Esecuzione del Tribunale di Barcellona P.G.

Premessa

Con provvedimento disposto in data 23/07/2019 e comunicatomi tramite invio di P.E.C., la S.V.I. nominò me sottoscritta Architetto Gaetana La Greca, con studio in Lipari (ME) in Vico Montebello n°18/20, ed iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Messina al n°861 dal 1995, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n.42/2019 R.G. Es. al fine di espletare il mandato successivamente assegnatomi dal cancelliere, con giuramento in data 23/09/2019, e che testualmente recita:

Il Giudice dell'Esecuzione

1) Assegna all'esperto il seguente mandato:

- a) **Verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex. art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono 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 tela 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 tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art.173 – bis comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);
- b) **Indichi 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 si stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici o 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'art.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 sono liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi li 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 dichiarate di fallimento);
- e) **Indichi:** (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico – artistico, paesaggistico e



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

Dispone che l'esperto:

- a) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n.1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- b) **Verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;
- c) **Dica**, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso alla formazione di 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 alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ., dall'art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n.1078;
- d) **Regida** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art.173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l.27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n.132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art.568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato 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.

Inoltre il giudice dell'Esecuzione ordina che l'esperto **invii** copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, nonché al custode eventualmente già nominato, almeno 30 giorni prima



dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 cod. proc. civ., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta con avviso di ricevimento (art.173-bis, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.) assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni, in tal ultimo caso, l'esperto dovrà presentare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;

Depositi relativamente nello stesso termine e, in ogni caso, almeno 10 giorni prima della predetta udienza, la relazione di stima in due file (di cui uno privo delle indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi), con il rapporto di trasmissione via e-mail o telefax ovvero unitamente alle ricevute di ritorno delle raccomandate, nonché con le eventuali osservazioni delle parti.

Premessa e Svolgimento delle operazioni di consulenza

Esaminati i fascicoli di causa, e analizzata la documentazione depositata in formato digitale presso il punto di accesso informatico.

Al fine di individuare gli immobili da stimare facendo riferimento all'atto di pignoramento relativo alla presente Procedura Esecutiva Immobiliare n.42/2019, dalla quale si evince come i beni pignorati siano i seguenti:

- 1) Bottega a piano terra (prima elev. f. t.) estesa catastalmente mq.57. Nel N.C.E.U. al foglio 3 part.247 sub 4.
- 2) Locale autolavaggio posto a piano terra (prima elev. f.t.) con annessa corte estesa catastalmente a mq. 34. Nel N.C.E.U. al foglio 3 part.247 sub 5, aggraffata con la part.447 sub 1.
- 3) Appartamento per civile abitazione a piano primo (seconda elev. f. t.) di vani catastali 5. Nel N.C.E.U. al foglio 3 part.247 sub 6.
- 4) Terreno esteso catastalmente mq. 50, costituente accesso allo autolavaggio. Nel N.C.E.U.al foglio 3 part.583.

Dopo aver effettuato una ricerca catastale si conferma che i beni individuati ai punti 1,2,3,e 4, dell'atto di pignoramento coincidono con la piena proprietà della ditta (Debitore) e sono individuati in catasto come di seguito :

- 1) Quota di Proprietà in ragione di 1/1 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terme Vigliatore (ME), in Via Nazionale San Biagio al n°160, piano T. in catasto al Fg. 3 Part. 247 sub 4, categoria C/1 classe 1 consistenza 57mq. superficie catastale totale 72mq. rendita euro 438,63. Bottega al piano terra (prima elev. f.t.).
- 2) Quota di proprietà in ragione di 1/1 in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terme Vigliatore (ME), in Via Nazionale San Biagio al n°160, piano T. in catasto al Fg 3 part. 247 sub 5, aggraffata con la part.447 sub 1, categoria C/3 classe 1 consistenza 34 mq. superficie catastale totale 49mq. rendita Euro 59,70. Locale autolavaggio a piano terra (prima elev. f.t.).



- 3) Quota di proprietà in ragione di 1/1 in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare sita nel comune di Terme Vigliatore (ME), in Via Nazionale San Biagio al n°162 piano 1, in catasto al Fg.3 Part. 247 sub 6, categoria A/2 classe 5 consistenza 5 vani, superficie catastale totale 99mq. totale escluse aree scoperte 89mq. rendita Euro 242;73. Appartamento per civile abitazione (seconda elev. f.t.).
- 4) Quota di proprietà in ragione di 1/1 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terme Vigliatore (ME), in Via Nazionale San Biagio al in catasto al Fg.3 Part.583, qualità agrumeto classe 2 superficie 50mq. deduzione A1, F1 reddito dominicale Euro 1,30 reddito agrario euro 0,57. Terreno di accesso al locale autolavaggio.

Dopo aver effettuato tali analisi documentale, il sottoscritto iniziò le operazioni peritali, svoltesi poi nell'arco di quattro visite a causa di problemi di accessibilità ai luoghi, la prima operazione peritale si è svolta alle ore 10,00 del giorno 28/10/2019, così come comunicato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al Debitore, e all'avvocato di parte Creditore Procedente, che si allegano agli atti e come comunicato tramite pec all'avvocato di parte Creditore Procedente, le operazioni si sono concluse alle ore 11, 25 dello stesso giorno.

A seguito di nomina dell'avvocato di parte del Debitore, le successive comunicazioni avvenivano tramite pec.

Nel corso del primo sopralluogo la parte Debitore richiedeva incarico per C.T.P. per un termine per effettuare una transazione, ed avvenire ad un bonario componimento così come disposizione del giudice, alche io, avendo il debitore nominato un avvocato di parte, davo termine fino al 06 novembre al fine di sapere se continuare o meno le operazioni peritali.

Non andando a buon fine alcun accordo tra le parti, come stabilito nel verbale agli atti le operazioni peritali si sono poi proseguite in data 06/11/2019, alle ore 10,00 durante il sopralluogo ho più volte chiesto se vi erano dei contratti di locazione ma mi è stato comunicato che gli immobili sono in parte occupati senza alcun contratto di locazione.

Ho verificato durante il corso del secondo sopralluogo la particella n°247 subalterno 4, locale bottega che risulta non occupato da terzi, bensì libero, ho effettuato misurazioni e ampia documentazione fotografica dei locali ed il locale autolavaggio di cui alla particella n°247 subalterno 5, oltre che al terreno di accesso al suddetto immobile di cui alla particella n°583 del foglio 3, anche di questi immobili ho effettuato misurazioni ed ampia documentazione fotografica.

Non ho avuto accesso alla particella n°247 subalterno 6 in quanto occupato mi sono riservata di avere accesso ai locali in un successivo sopralluogo, le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11,40 dello stesso giorno.

In data 03/12/2019 alle ore 10,30 effettuavo il terzo sopralluogo munita di strumento al fine di effettuare i confini della particella di terreno n°583 del foglio 3, in quanto non individuabili, eseguiti i rilievi interni ed esterni con strumentazione e parte degli immobili interni chiudevo il terzo sopralluogo alle ore 11,30.



In data 12/12/2019 alle ore 15,15 completavo le operazioni peritali avendo avuto accesso anche alla particella n°247 subalterno 6 destinata a civile abitazioni, per la quale ho effettuato ampia documentazione fotografica (allegato F) e rilievo interno dei luoghi, con redazione di planimetria, concludevo le operazioni peritali alle ore 15,40, i verbali dei suddetti sopralluoghi sono agli atti allegati (vedi allegato "B").

Si precisa come, nel corso dei 4 sopralluoghi esperiti, sia emerso come i beni individuati al punto 2 e 4 nell'atto di pignoramento, costituiscano in realtà un unico bene, dato dall'unione di due beni composti da due particelle, in quanto un bene necessita e ha accesso esclusivo dall'altro, per l'autonomia del bene medesimo, e pertanto saranno esaminati nella relazione dalla scrivente come unico bene immobile, composto da due particelle, ed identificati come " Locale autolavaggio".

A seguito del rilievo e delle misurazioni dei beni, che non corrispondono pienamente alle planimetrie catastali depositate, ma presentano lievi difformità ed errori, il sottoscritto CTU ha effettuato presso L'Agenzia del Territorio di Messina la presentazione di un nuovo tipo mappale, per la corretta definizione dei confini, e delle variazioni catastali per uniformare le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, all'effettivo stato dei luoghi.

Infine ho effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore (ME), la richiesta del certificato urbanistico del terreno e la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, ottenendo il certificato urbanistico del terreno e parte dei progetti autorizzati sugli immobili pignorati (vedi allegato "C").

Risposte ai Quesiti in ordine alfabetico come espressi dal Giudice:

Quesito A

- a) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex. art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono 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 tela 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 tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art.173 – bis comma 2, disp. att. cod. proc. civ);*



Dall'esame della documentazione agli atti, presente nel fascicolo di causa, si precisa che non sono presenti ispezioni ipotecarie, ma avendo effettuato le visure aggiornate e storiche di ogni cespite di cui all'elenco dei beni pignorati all'ufficio del catasto di Messina, ed in seguito avendo la scrivente CTU effettuato, anche, ispezione ipotecaria, si può affermare la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2, cod. proc. Civ, data anche dalla Relazione Ipocatastale agli atti redatta dal Notaio Lillo Flores, nella quale si evince che il compendio pignorato corrisponde ad ogni cespite individuato all'elenco di cui all'atto di pignoramento, e corrisponde alle visure attuali e storiche allegate e pertanto di piena proprietà dell'esecutato Debitore.

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà dell'esecutato Debitore, come bene esclusivo e in regime di separazione dei beni.

Si allegano ispezione ipotecaria conservatoria dei registri immobiliari di Messina del 01/04/2020.

Nel rispetto del quesito richiesto dal Giudice si allega titolo di provenienza dell'ultimo ventennio stipulato in data 01/08/2006 trascrizione in casella 34772 numero 18745, rogante Biondo Salvatore, relativo alla compravendita Debitore/Altra ditta dalla quale ha origine la proprietà dei cespiti pignorati.

Si allega copia dell'atto notarile pubblico Atto di Mutuo Registro generale 14808 stipulato dal Dott. Amato Giuseppe del 10/06/2016.

Quesito B

- b) Indichi 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 si stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici o 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'art.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, comma1, n.1e 2 disp. att. cod. proc. civ.)*

Dall'esame degli immobili indicati nell'atto di pignoramento ed in base alle considerazioni esposte in premessa, l'elenco unico degli immobili oggetto di stima è il seguente:

- 1) Immobile adibito a bottega a piano terra, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°160 piano T, in catasto al Fg.3 part.247 sub 4, cat. C/1.**
- 2) Immobile laboratorio per arti e mestieri adibito a locale autolavaggio posto a piano seminterrato, con annessa corte, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale san Biagio, SNC piano SI, in catasto al Fg.3 part.247 sub 7, cat. C/3, e con annesso terreno agricolo costituente accesso esclusivo allo autolavaggio, in catasto al Fg.3 part.583.**
- 3) Immobile adibito ad appartamento per civile abitazione piano terra e primo, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°162 piano T - 1, in catasto al Fg.3 part.247 sub 8, cat. A/2.**

Di seguito si descriveranno analiticamente i 3 beni immobili pignorati.



B. 1) Immobile adibito a bottega a piano terra, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°160 piano T, in catasto al Fg.3 part.247 sub 4, cat. C/1.

Dall'accesso ai luoghi, dal rilievo effettuato e dalla verifica della planimetria catastale agli atti, risulta una porta su lato nord est e due finestre sulla via Nazionale San Biagio, che non corrispondono effettivamente allo stato dei luoghi, inoltre è riportata in planimetria una scala che è di esclusivo accesso al piano superiore, pertanto è stato necessario effettuare in Catasto dalla scrivente CTU una nuova planimetria di variazione docfa per aggiornare quella esistente allo stato effettivo dei luoghi (si allega la planimetria aggiornata allo stato di fatto dalla scrivente vedi **Allegato "A"**).

La particella **Fg.3 part.247 sub 4, cat. C/1**, deriva dalla particella 247 sub 1 come si evince dalla visura storica allegata e dal titolo di provenienza del bene pignorato.

I dati odierni vendono riassunti nella seguente tabella estratta da (visure catastali aggiornate alla presente consulenza **Allegato "E"**):

Comune di Terme Vigliatore – Catasto Fabbricati					
Foglio e particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita
Fg. 3 Part. 247 sub 4	C/1	1	56mq.	Totale 77mq.	Euro 430,93
Particella e subalterni intestati a : [REDACTED]					

Descrizione dell'immobile pignorato

Il bene pignorato è costituito da una immobile al piano terra, di un fabbricato a due levazioni f. t., posto lungo la Via Nazionale San Biagio n°160, nel Comune di Terme Vigliatore, facilmente accessibile dalla medesima strada attraverso una porta di accesso dalla pubblica via. Tutto lo stabile, di cui l'immobile fa parte, è composto da 3 unità edilizie distinte da vari sub e perfettamente fruibili singolarmente senza interferenze tra i tre corpi di fabbrica.



L'immobile esistente è precedente il 1967.

Considerato che questa consulenza, avendo accertato che vi sono delle difformità con lo stato di fatto, ed avendole in parte sistemate dal punto di vista catastale può affermare che sarà necessario realizzare una scia per rilascio di nuova agibilità previo parere della soprintendenza in sanatoria per la modifica delle bucaure esterne realizzate senza autorizzazione edilizia.

L'immobile confina a Sud con strada Via Nazionale San Biagio, a Nord con altro immobile pignorato particella n.247 sub 7 del foglio 3 a Est con terreno libero anch'esso altro immobile pignorato particella n.583 del foglio 3 e a Ovest con scala di accesso ad altro immobile pignorati particella n.247 sub 8 del foglio di mappa 3 e con altra unità edilizia particella n.250 del foglio di mappa 3.

Dal punto di vista distributivo dei locali, questi si dividono in due zone, una prima zona antistante la pubblica via destinata a bottega con altezza utile interna di mt.2,90, ed un retrobottega anch'esso con un'altezza utile interna di mt.2,90, al centro tra i due locali vi sono un antibagno e un bagno, posto nel sottoscala.

Si allega tabella per la descrizione dell'esposizione e dello stato in cui si trovano i locali:

Destinazione	Esposizione	Condizioni	Foto
Zona Bottega	Sud - Est	Ottime	1 -2 -3-5-6-7-8
Zona retrobottega	Nord -Est	Ottime	4-9-10-11-12
Antibagno e Bagno	Ovest	Ottime	13-14

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante in muratura ordinaria, con solai del tipo misto con travetti in c.a. ed alleggeriti con laterizi forati, le tamponature esterne sono in muratura ordinaria dallo spessore di 0,50 cm, mentre le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati di differenti spessori.

L'immobile all'interno, ma anche nel prospetto esterno, si presenta in ottimo stato di conservazione, si può subito constatare, dalla documentazione fotografica agli atti che di recente è stato oggetto d'intervento di ristrutturazione, sia nel risanamento delle murature che nell'aereazione delle stesse, sia nel solaio e controsoffittatura, sia nella pavimentazione realizzata con piastrelle in gres - ceramico, oltre che negli infissi interni ed esterni che sono in ottimo stato, realizzati in p.v.c. con vetri e persiane esterne. Il bagno e l'antibagno sono anch'essi perfettamente funzionanti dotati di scalda-acqua con annessi accessori igienici adeguati e con pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di gres- ceramica.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre è provvisto di impianto elettrico allacciato alla rete ENEL, e di impianto idrico allacciato alla rete idrica comunale, anche l'impianto fognario e allacciato alla condotta fognaria comunale pubblica.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.R.G.



Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale s'intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, ed a metà con le pareti di altri immobili, al lordo dei tramezzi interni, e si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato 1.

L'unità immobiliare al piano Terra (Bottega) avrà una

Superficie Commerciale lorda pari a: 72,00 Mq.

B. 2) Immobile per arti e mestieri adibito a locale autolavaggio posto a piano seminterrato, con annessa corte, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, Snc Piano Seminterrato, in catasto al Fg.3 part.247 sub 7, cat. C/3, e con annesso terreno agricolo costituente accesso esclusivo all'autolavaggio, in catasto al Fg.3 part. 583.



Si accede ai luoghi attraverso una striscia di terreno libero di cui alla particella n°583 del Foglio 3, direttamente dalla Via Nazionale San Biagio, scendendo dalla strada verso un pianoro posto su area semi – interrata.

Dal rilievo effettuato e dalla verifica della planimetria catastale agli atti effettuata dalla scrivente, risulta che buona parte dell'immobile corrisponde allo stato dei fatti riportato in catasto ad esclusione di un piccolo deposito esterno nella corte, e alla particella 447 erroneamente riportata nel docfa esistente, ma non avente attinenza e/o collegamento con la particella n°247.

La circostanza della non corrispondenza catastale all'effettivo stato dei luoghi, ha determinato che la scrivente CTU redigesse una nuova planimetria di variazione docfa per aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi (si allegano la planimetria preesistente alla consulenza, e quella aggiornata allo stato di fatto dalla scrivente vedi **Allegato "A"**).



La particella **Fg.3 part.247 sub 7, cat. C/1**, deriva dalla particella 247 sub 1, come si evince dalla visura storica allegata e dal titolo di provenienza del bene pignorato.

I dati odierni vengono riassunti nella seguente tabella estratta da (visure catastali aggiornate allegati alla presente consulenza **Allegato "E"**):

Comune di Terme Vigliatore – Catasto Fabbricati

Foglio e particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita
Fg.3 Part. 247 sub 7	C/3	1	39mq.	Totale 53mq.	Euro 68,48
Foglio e particella	Qualità	Classe	Superf. Catastale	Reddito Dominicale	Agrario
Fg.3 Part. 583	Agrumeto	2	Totale 50mq.	Euro 1,30	Euro 0,57
Particelle e subalterni intestati a [REDACTED]					

Descrizione dell'immobile pignorato

Il bene pignorato è costituito da un'immobile posto a piano seminterrato, che si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra, posto lungo la Via Nazionale San Biagio, nel Comune di Terme Vigliatore, è adibito ad attività di lavaggio autovetture e moto, si accede dal terreno privato, antistante ai locali attraverso due ampie porte, una con accesso carrabile per le autovetture e una con accesso pedonale, che si affaccia sulla corte o area parcheggio. Il terreno di mq. 50, 00 di cui alla particella n°583 del foglio 3 è stato cementificato con battuto di cemento al fine di consentire un agevole accesso all'autolavaggio.

Si allega Certificato Urbanistico del terreno di cui alla particella **n°583** del foglio di mappa **n°3** rilasciato dal Comune di Terme Vigliatore, (**Allegato "C"**):

L'immobile esistente risulta costruito precedentemente il 1942;

Considerato che questa consulenza, avendo accertato che vi sono delle difformità con lo stato di fatto, ed avendole in parte sistemate dal punto di vista catastale, può affermare che sarà necessario realizzare una scia, previo parere della soprintendenza in sanatoria per la modifica del piccolo locale di sgombero esterno realizzato sulla corte senza autorizzazione edilizia.

L'immobile confina a Sud con terrapieno, a Nord con particella di terreno libero n°246 del foglio di mappa n°3 stessa ditta, a Est con terreno libero particella n°583 del foglio 3 bene immobile pignorato, a Ovest con muro di quinta alto circa mt.2,50 posto su confine, ed oltre con altra unità edilizia particella n°250 del foglio 3 e con particella 447 del foglio 3.

Dal punto di vista distributivo abbiamo un ampio locale piastrellato in ceramica bianca fino all'altezza di mt.2,20 circa, con due grandi porte finestre e finestrato anche in altezza, con altezza utile interna di mt.4,00, dotato di antibagno e w.c. per mq. 3,20. La superficie finestrata risulta maggiore di 1/8 di quella pavimentata consentendo un ottimo ricambio d'aria all'ambiente interno, ad eccezione dei servizi igienici dove vi è l'aerazione forzata.

Il locale di sgombero esterno possiede una porta finestra di accesso ed una piccola finestra.



Si allega tabella per la descrizione dell'esposizione e dello stato in cui si trovano i locali:

Destinazione	Esposizione	Condizioni	Foto
Locale autolavaggio	Est	Buono	15 - 16 - 17- 20-
Locale autolavaggio	Nord	Buono	18-12- 23
Antibagno e Bagno	Sud	Buono	21 - 22
Locale di sgombero	Nord – Est	Buono	15 - 16 - 19

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è costituito da un solo piano fuori terra e la struttura portante è in muratura ordinaria dello spessore di 0,45 cm., il solaio è del tipo misto con travetti in c.a. ed alleggeriti con laterizi forati, mentre le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati dello spessore di 0,10 cm. Le finestre esistenti e le porte di accesso sono realizzate in vetro e alluminio idonee allo scopo di che trattasi, la porta del w.c. e dell'antibagno sono in legno.

Per quanto riguarda il locale di sgombero esterno è realizzato in muratura di laterizi forati dallo spessore di 0,15 cm., in parte ricadente su muro di confine, con copertura precaria in tecopan appoggiata sulla muratura, dotato di porta finestra su lato nord e finestra su parete est.

L'immobile all'interno e all'esterno si presenta in buono stato di conservazione, si può subito constatare, anche dalla documentazione fotografica agli atti che è utilizzato in forza dell'autorizzazione edilizia comunale per attività di autolavaggio vetture.

Vedi copia dell'Autorizzazione Edilizia Comunale rilasciata in data 03/10/2006 per il Cambio di Destinazione Urbanistica da magazzino in laboratorio adibito a lavaggio di autovetture e moto, di cui alla particella **n°247 sub 5** del foglio di mappa **n°3**, completa di documentazione tecnica. (**Allegato "C"**):

Gli impianti, idrico, fognario ed elettrico risultano allacciati alle reti pubbliche passanti lungo la statale 113 via Nazionale San Biagio.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.R.G.

Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale s'intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, ed a metà con le pareti di altri immobili, al lordo dei tramezzi interni, e si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato 2.

L'unità immobiliare al piano Seminterrato (Locale autolavaggio) avrà una

Superficie Commerciale lorda pari a: 51,00 Mq.

Superficie Commerciale lorda pertinenza scoperta o corte pari a: 24,00 Mq.

Superficie Commerciale Terreno di accesso a locale autolavaggio pari a: 50 Mq.



B. 3) Immobile adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°162 piano T- 1, in catasto al Fg.3 part.247 sub 8, cat. A/02.



Dall'accesso ai luoghi, dal rilievo effettuato e dalla verifica della planimetria catastale effettuata dalla scrivente, l'immobile corrisponde allo stato di fatto, vi è un errore nel docfa agli atti in quanto la scala di accesso esclusiva del piano primo è riportata annessa al piano terra, pertanto anche in questo caso è stato necessario effettuare in Catasto dalla scrivente CTU una nuova planimetria di variazione docfa (si allega la planimetria aggiornata allo stato di fatto dalla scrivente vedi **Allegato "A"**).

La particella **Fg.3 part.247 sub 8, cat. A/02**, deriva dalla particella 247 sub 1 come si evince dalla visura storica allegata e dal titolo di provenienza del bene pignorato.

I dati odierni vendono riassunti nella seguente tabella estratta da (visure catastali aggiornate alla presente consulenza **Allegato "E"**):

Comune di Terme Vigliatore – Catasto Fabbricati

Foglio e particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita
Fg. 3 Part. 247 sub 8	A/02	5	5, 5 vani	Totale 100mq.	Euro 267,01
Particella e subalterni intestati a		[REDACTED]			

Descrizione dell'immobile pignorato

Il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione posto a piano terra e primo, di un fabbricato a due levazioni f.t., posto lungo la Via Nazionale San Biagio n°162, nel Comune di Terme Vigliatore, facilmente accessibile dalla medesima strada attraverso un portoncino d'ingresso a piano terra dalla pubblica via.

L'immobile esistente è precedente al 1967.



L'immobile confina a Sud con strada Via Nazionale San Biagio, a Nord con terreno di cui alla particella n°246 del foglio di mappa n°3 stessa ditta, a Est con terreno immobile pignorato particella n°583 del foglio 3 e a Ovest con altra unità edilizia particella 250 del foglio di mappa 3.

Dal punto di vista distributivo dei locali, si accede attraverso una scala con due rampe dal piano terra al piano primo, in un disimpegno molto ampio, che divide i vari ambienti e conduce direttamente anche all'esterno, in un ampio terrazzo scoperto.

Abbiamo sul lato est la cucina con porta finestra che apre sul terrazzo, una prima camera a est da letto con finestra che si affaccia sulla facciata laterale est, a sud abbiamo altre due camere che si affacciano con ampie porte finestre su un balcone in comune che copre tutta la facciata principale e guarda sulla via nazionale, una camera è utilizzata come letto, una camera è vuota in quanto vi piove dentro da un angolo del solaio di copertura, è dotata anche di finestra su parete est.

Sulla parete nord- ovest vi è il bagno con vasca e finestra che si affaccia sul terrazzo esterno, tutti i locali hanno un'altezza utile interna di mt.3,20.

Si allega tabella per la descrizione dell'esposizione e dello stato in cui si trovano i locali:

Destinazione	Esposizione	Condizioni	Foto
Scala di accesso	Sud - Ovest	Discreto	24-25-27-28
Disimpegno	Nord- Ovest	Mediocre	29 - 43- 44
Cucina	Sud - Est	Mediocre	30 -31- 32
Terrazza scoperta	Nord - Est	Mediocre	33 - 34 - 26
Bagno	Nord - Ovest	Pessime	35 - 36
Camera	Est	Discreto	37 - 38
Camera	Sud- Est	Pessime	39 - 40
Camera	Sud- Ovest	Mediocre	41 - 42 - 43

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha una struttura portante in muratura con solai del tipo misto con travetti in c.a. ed alleggeriti con laterizi forati, le tamponature esterne sono in muratura ordinaria dallo spessore di 0,40 cm, mentre le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati di differenti spessori.

L'immobile all'esterno si presenta in uno stato di conservazione buono, ma all'interno i vari ambienti sono in generale scadenti e mediocri e hanno necessità di un intervento di ristrutturazione anche se parziale, soprattutto nel bagno e nella cucina e nel sistema copertura - tetto considerato che in un vano piove dentro.

I locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica o ceramica finto marmo ad esclusione della scala realizzata in marmo, le murature complessivamente sono in buono stato, gli infissi in parte sono in legno e vetro, con serrande, in parte in alluminio senza scuri o serrande comunque non in buono stato di conservazione.



Il bagno anche se completo di tutti gli accessori igienici funzionanti e dotato di scaldacqua si trova in cattivo stato di manutenzione e andrebbe ristrutturato.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre è provvisto di impianto elettrico allacciato alla rete ENEL, e di impianto idrico allacciato alla rete idrica comunale, anche l'impianto fognario e allacciato alla condotta fognaria comunale pubblica.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.R.G.

Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato è indispensabile determinare la Superficie Commerciale dello stesso. Premesso che per superficie commerciale s'intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, ed a metà con le pareti di altri immobili, al lordo dei tramezzi interni, e si determinerà adesso la superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato 3.

L'unità immobiliare al piano Terra e Primo (Appartamento) avrà una

Superficie Commerciale lorda pari a: 90,00 Mq.

Superficie Commerciale lorda pertinenza scoperta terrazzi e balconi pari a: 46,00 Mq.

Quesito C

- c) *Accerti se gli immobili sono liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi li 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.)*

Durante il corso dei vari sopralluoghi ho potuto accertare che l'immobile sito in località terme Vigliatore, di cui alla particella n°247 sub 4 (bottega) risulta essere libero ed in possesso esclusivo del debitore esecutato [REDACTED] mentre l'immobile di cui alla particella n°247 sub 7 (locale autolavaggio) compreso il terreno di accesso particella n°583, risultano essere occupati per attività commerciale di autolavaggio ma non mi è stato fornito alcun titolo o contratto di locazione, in quanto mi è stato comunicato che non sono stati mai redatti, e non mi sono state fornite le generalità dei terzi che occupano il bene, lo stesso dicasi con l'immobile che ho potuto visionare, solo per ultimo, per il quale ho avuto conferma che vi è una occupazione di terzi, immobile particella n°447 sub 8, (civile abitazione) ed anche in questo caso non mi sono stati consegnati contratti di locazione e non mi sono state fornite le generalità dei terzi che occupano il bene.

Quesito D

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



Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato accertamenti presso gli uffici competenti e analizzato la certificazione notarile allegata della parte creditrice, ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie aggiornate al 01/04/2020 presso la Conservatoria di Messina, da cui risultano sugli immobili le seguenti trascrizioni ed iscrizioni contro:

- Nota di ISCRIZIONE [REDACTED] Reg. Particolare [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] el 09/06/2016 IPOTECA Volontaria concessione a garanzia di mutuo.
- Nota di TRASCRIZIONE [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Rep 578 del 16/05/2019. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito E

- e) *Indichi:(a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico – artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;(c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presenti 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.);*
- Si precisa che su ciascun immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento esisteva solo il diritto reale di Nota di ISCRIZIONE [REDACTED] Reg. Generale [REDACTED] IPOTECA Volontaria concessione a garanzia di mutuo.
 - Il sottoscritto CTU dopo aver effettuato accertamenti presso gli uffici competenti e analizzato la certificazione notarile, non ha riscontrato alcun vincolo, formalità o oneri di natura storico – artistica e paesaggistica gravanti sui beni, ad eccezione comunque delle limitazioni imposte dagli strumenti urbanistici (derivanti dalle diverse zone regolamentate dal Piano Regolatore Generale, già specificate per ogni singolo bene).

Quesito F

- 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.);*

Non si riscontrano nei beni pignorati che siano gravati da censo, livello o uso civico e pertanto il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà.



Quesito G

- 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.);*

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, l'immobile risulta essere originariamente di antica costruzione precedentemente il 1942, ed in seguito ha ottenuto la C.E. la n°77/91 del 22/03/1991 e l'Autorizzazione Edilizia Comunale rilasciata in data 03/10/2006 per il Cambio di Destinazione Urbanistica da magazzino in laboratorio adibito a lavaggio di autovetture (allegato C).

Quesito H

- 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 del 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.);*

Si precisa che negli immobili oggetto di pignoramento, rispetto alla C.E. n°77/91 del 22/03/1991, e all'Autorizzazione Edilizia Comunale rilasciata in data 03/10/2006 per il Cambio di Destinazione da magazzino in laboratorio adibito a lavaggio di autovetture, risultano delle piccole difformità urbanistiche realizzate di recente, successive al 21/07/2006, data in cui sono state depositate le planimetrie al catasto prima di questa consulenza, ma comunque si rileva che le difformità sono sanabili, e precisamente:

- 1) Relativamente all'immobile bottega, particella n.247 sub 4 sarà necessario realizzare una scia per rilascio nuova agibilità previo acquisizione parere della Soprintendenza di Messina in sanatoria per la modifica delle bucatore esterne realizzate senza autorizzazione edilizia. Si stima che le spese occorrenti per regolarizzare il tutto siano pari ad Euro 2.500,00;
- 2) Relativamente all'immobile autolavaggio, oggi particella n.247 sub 7 sarà necessario realizzare una scia al Comune, previo acquisizione parere della Soprintendenza in sanatoria per la realizzazione e modifica del piccolo locale di sgombero esterno, realizzato sulla corte senza autorizzazione edilizia. Si stima che le spese occorrenti per regolarizzare il tutto siano pari ad Euro 2.500,00;
- 3) Relativamente all'immobile civile abitazione, oggi particella n.247 sub 8, non vi sono difformità urbanistiche.

Dispone che l'esperto:



DISPOSIZIONE A

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

Questa CTU non appena presa visione dei luoghi, effettuati i rilievi del caso ed accertato che vi erano delle difformità ha eseguito le seguenti variazioni catastali docfa:

- 1) Variazione planimetria docfa della particella n.247 sub 4 per diverse bucatore esterne di porta e finestra e per eliminazione scala che è esclusivo accesso al piano primo;
- 2) Tipo mappale di aggiornamento che ha introdotto in mappa il manufatto di nuova realizzazione locale di sgombero realizzato sulla corte di pertinenza dell'unità edilizia e successiva variazione di planimetria docfa della particella n.247 sub 7 per inserimento locale di sgombero;
- 3) Variazione planimetria docfa della particella n.247 sub 8 per inserimento scala di accesso esclusiva;

DISPOSIZIONE B

- 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;*

E' possibile effettuare la presente vendita all'asta dei beni pignorati in più lotti, e questa CTU ritiene opportuno effettuare la vendita in tre lotti, come individuati nella presente consulenza, senza necessità di effettuare frazionamenti o nuovi confini, in quanto gli immobili risultano già frazionati, distinti, e con confini leggibili e individuati, abbiamo pertanto:

Lotto 1 Immobile adibito a bottega, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°160 piano T, in catasto al Fg.3 part.247 sub 4.

Superficie Commerciale = 72,00 Mq.

Lotto 2 Immobile adibito ad autolavaggio, con annessa corte, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale san Biagio, SNC piano SI, in catasto al Fg.3 part.247 sub 7, cat. C/3, e con annesso terreno agricolo costituente accesso esclusivo, in catasto al Fg.3 part.583.

Superficie Commerciale = 51,00 Mq.

Superficie Commerciale corte = 24,00 Mq.

Superficie Commerciale Terreno = 50 Mq.

Lotto 3 Immobile adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°162 piano T - 1, in catasto al Fg.3 part.247 sub 8.

Superficie Commerciale = 90,00 Mq.



Superficie Commerciale terrazzi e balconi = 46,00 Mq.

- c) *Dica, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso alla formazione di 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 alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ., dall'art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n.1078;*

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà dell'esecutato Debitore, che risulta essere in regime di separazione dei beni e pertanto in piena proprietà dei beni pignorati, si possono così formare tre singoli lotti di vendita vedi punto precedente.

- d) *Rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art.173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l.27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n.132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art.568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato 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.*

Metodo di stima: Stima dell'unità immobiliare per comparazione di valori unitari

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di accertamento la sottoscritta si è riferita alle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio relative alle zone in cui ricadono i fabbricati oggetto di accertamento che sono risultate compatibili con quelle delle principali agenzie immobiliari operanti nel territorio.

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, con riferimento all'Anno 2019 - Semestre 2, risulta:

Provincia: Messina
 Comune: Terme Vigliatore
 Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE BALNEARE
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	1050	L	2,5	3,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	1000	L	2,3	3,4	N
Box	NORMALE	275	400	L	2,4	3,6	N

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	395	L	1,8	2,7	N
Negozi	NORMALE	850	1350	L	4,5	6,5	N

Nelle tabelle di cui sopra:

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere Maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N).

Lotto 1 Immobile adibito a bottega, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°160 piano T, in catasto al Fg.3 part.247 sub 4.

Considerato la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive e le condizioni dell'immobile risulta applicabile il prezzo al metro quadrato pari a €/mq 900,00.

Lotto 2 Immobile adibito ad autolavaggio, con annessa corte, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale san Biagio, SNC piano SI, in catasto al Fg.3 part.247 sub 7, cat. C/3, e con annesso terreno agricolo costituente accesso esclusivo, in catasto al Fg.3 part.583.



Considerato la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive e le condizioni dell'immobile risulta applicabile il prezzo al metro quadrato pari a €/mq 500,00.

La corte si valuta al 20%

Il terreno si valuta al 10%

Lotto 3 Immobile adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°162 piano T - 1, in catasto al Fg.3 part.247 sub 8.

Considerato la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive e le condizioni dell'immobile risulta applicabile il prezzo al metro quadrato pari a €/mq 800,00.

I balconi si valutano al 30%

Risultano le seguenti valutazioni:

Lotto 1 Immobile adibito a bottega, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°160 piano T, in catasto al Fg.3 part.247 sub 4.								
	superficie (mq)	incidenza	coeff.		€/mq.	valore €		
	72,00	100%	1,00		900,00	€ 64.800,00		
Lotto 2 Immobile adibito ad autolavaggio, con annessa corte, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale san Biagio, SNC piano SI, in catasto al Fg.3 part.247 sub 7, cat. C/3, e con annesso terreno agricolo costituente accesso esclusivo, in catasto al Fg.3 part.583.								
	superficie (mq)	incidenza	coeff.		€/mq.	valore €		
Immobile	51,00	100%	1,00		500,00	€ 25.500,00		
corte	24,00	20%	0,20		500,00	€ 2.400,00		
terreno	50,00	10%	0,10		500,00	€ 2.500,00		
Lotto 3 Immobile adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Terme Vigliatore, Via Nazionale San Biagio, n°162 piano T - 1, in catasto al Fg.3 part.247 sub 8.								
	superficie (mq)	incidenza	coeff.	balconi terrazzi mq.	incidenza	coeff.	€/mq.	valore €
	90,00	100%	1,00	46,00	30%	0,30	800,00	€ 83.040,00

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi.

IL C.T.U.



ELENCO ALLEGATI

ALL.TO A	PLANIMETRIE
ALL.TO B	VERBALI DI SOPRALLUOGO
ALL.TO C	DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
ALL.TO D	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALL.TO E	VISURA CATASTALE
ALL.TO F	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

