

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Art.173-bis disp. Att. C.P.C

<b>PROCEDIMENTO</b>	<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>		<b>R.G. N. 78/2020</b>
<b>SOGGETTO CREDITORE</b>	<b>Leviticus SPV S.r.l.</b> C.F. Liberty Servicing S.p.A. (n.q. di mandataria)	<b>P. iva</b> 15430061000 <b>C.F.</b> 1497856100	<b>SEDE:</b> Via Piemonte n.38 ROMA
<b>Rappresentato legalmente da</b>	<b>Avv. MARIANO CAMPO</b> Via San Sebastiano n. 9 – 98122 Messina	<b>C.F.:</b> CMP MRN 64L15 F158P  TEL: 090673687 Fax 090673687	<b>Domicilio:</b> Via Stefano Cattafi 26- Barcellona P.G. presso Avv. Luigi Munafò  <b>PEC:</b> avvmarianocampo@cnfpec.it
<b>SOGGETTO DEBITORE</b>	XXXXXXXX	<b>C.F.</b> XXXXXXXXXXXXXX	<b>Domicilio:</b> Stretto Centineo Acquaficara n. 38/B- Barcellona P.G. (ME)
<b>Rappresentato legalmente da</b>	\		
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Giuseppe Lo Presti</b>		
<b>CTU</b>	CATANIA Piera Angela	<b>SEDE:</b> Via Stretto Fiscale n. 10 – Barcellona P.G. (ME)	<b>PEC:</b> pieraangela.catania@archiworldpec.it
<b>CUSTODE</b>	\		
Decreto di nomina del Consulente Tecnico di Ufficio	27/01/2021	Giuramento del 01/02/2021	
<b>Avvio Indagini peritali</b>	05/03/2021 rinviata su richiesta del Soggetto Debitore al <b>09/04/2021</b>		
Consegna CTU alle parti	30 gg prima dell'udienza (entro giorno 11 Maggio 2021)		
Inoltro osservazioni delle parti al CTU	<b>Entro giorno 26/05/2021</b>		
Data di Fissazione prossima udienza	<b>10 Giugno 2021</b> per audizione della debitrice e dei creditori (art. 569 cod. proc. civ.), anche non ancora intervenuti, nonché di eventuali comproprietari e degli altri soggetti eventualmente interessati (art. 600 c.p.c.), oltre che per la nomina del custode ai sensi dell'art. 559, comma 4, cod. proc. civ., salvo non si già stato nominato in precedenza-		
Deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio , esaustiva dei Quesiti posti in Art.173-bis disp. Att. C.P.C e di ogni Documento atto a comprovare le soluzioni del Consulente T.U			10 giorni prima dell'udienza del 10/06/2021

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**INDICE**

<b>Riepilogo dati procedura</b>		Pag. 01
<b>Indice</b>		Pag. 02
<b>Premessa e dichiarazione di conformità</b>		Pag. 03
<b>1</b>	<b>Organizzazione delle operazioni</b>	Pag. 04
<b>2</b>	<b>QUESITI E RELATIVE RISPOSTE</b>	
	Quesito a)	Pag.6
	Quesito b)	Pag.10
	Quesito c)	Pag.26
	Quesito d)	Pag.27
	Quesito e)	Pag.27
	Quesito f)	Pag.29
	Quesito g)	Pag.29
	Quesito h)	Pag.31
<b>3</b>	<b>ULTERIORI DISPOSIZIONI E RISCONTRO</b>	
	- a -	Pag.34
	- b -	Pag.35
	- c -	Pag.38
	- d -	Pag.38
<b>Riepilogo termini compresi quelli per la presentazione delle osservazioni</b>		Pag.39
<b>ALLEGATI</b>		
Distinta finale		
Elenco allegati		
Documentazione come specificato nell'elenco allegati compresi il verbale del sopralluogo effettuato in data 09/04/2021		



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**Premessa alle operazioni peritali e dichiarazione di conformità normativa**

**Att.ne III.e Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti**

**Presso il Tribunale di Barcellona P.G. (ME)**

**– Sez. Esecuzioni Immobiliari-**

**Oggetto : Consulenza Tecnica**

**Esecuzione Immobiliare R.G.N. 78/2020**

**Azione promossa su istanza di:** Leviticus SPV S.r.l.(P. Iva 15430061000 C.F. 1497856100) e per essa quale procuratrice speciale CF Liberty Servicing S.p.A., con sede legale in Roma, in Via Piemonte n. 38, capitale sociale Euro 150.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 10581450961, Partita Iva 10581450961, rappresentata e difesa – giusta procura del 22/09/2020 dall' Avv. Mariano Campo del Foro di Messina - c.f. CMPMRN64L15F158P

**Nei confronti di:** XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX

La sottoscritta *Arch. Catania Piera Angela*, nata a Messina il 04/02/1980, C.F. CTN PNG 80B44 F158Q, iscritta all'Ordine degli Architetti di Messina al n. 1660, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Barcellona P.G., con studio tecnico in Stretto Fiscale 10 del Comune di Barcellona P.G., cell. 349/0905013, pec: pieraangela.catania@archiworldpec.it , e-mail visionidarchitettura@gmail.com

AVENDO RICEVUTO

in data 27/01/2021, nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti nel procedimento Es. Imm. **Rg n. 78/2020**, Leviticus SPV S.r.l. *contro* XXXXXXX

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle modalità indicate nel disposto di nomina

**In ottemperanza dell'incarico conferito, indi procedeva alle indagini necessarie all'evasione ed esplicazione dei quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione.**

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**1. Organizzazione delle operazioni peritali**

Ottemperando al disposto di nomina, il C.T.U. in data 01/02/2021, prestava giuramento e prendeva visione della documentazione presente nel fascicolo telematico. Successivamente, presentava tempestivamente le richieste ai vari Enti per estrarre i documenti necessari allo svolgimento dell'incarico, documenti propedeutici alle rilevazioni da effettuare presso gli immobili staggiti.

Contemporaneamente, dava avvio alle indagini peritali inviando, con raccomandata 1, comunicazione al soggetto debitore e tramite PEC al soggetto creditore.

La ricerca di Concessioni Edilizie è stata difficoltosa a causa della mancanza in atti dei titoli di proprietà ove acquisire eventuali estremi degli atti autorizzativi.

**Si sintetizza nella seguente tabella l'attività peritale svolta e le relative FASI, ognuna delle quali fruttuosamente compiuta.**

<b>FASE 1</b>  <i>Visione documentazione in atti e richiesta documentazione presso i vari enti e privati</i>	<b>27/01/2021</b>	Affidamento incarico
	<b>01/02/2021</b>	Accettazione incarico, giuramento telematico e richiesta aggiornamento termini di consegna seguito "ISTANZA PER LA CORREZIONE/MODIFICA DEL DECRETO DEL 27/01/2021 E OCCORRENDO OPPOSIZIONE EX ART. 617 C.P.C." presentata dall'Avv. Campo Mariano procuratore e difensore di Leviticus SPV S.r.l. il 28/01/2021
	<b>01/02/2021</b>	Esamina documentazione in atti e inoltra richiesta al <a href="#">Notaio E. Bergamo</a> redattore del certificato notarile, degli atti/trascrizioni elencati nello stesso, al fine di ricercare informazioni utili nonchè gli estremi di eventuali Concessione Edilizie per una più agevole ricerca presso gli archivi comunali da parte dei funzionari del Comune ( <a href="#">All.1 e All.1.1</a> )
	<b>01/02/2021</b>	Estrazione presso il sito dell' <a href="#">Agenzia del Territorio</a> planimetrie catastali : - immobile "1" individuato al F. <b>38</b> part. <b>805</b> sub <b>1</b> ( <a href="#">All. A9</a> ) - immobile "2" individuato al F. <b>38</b> part. <b>805</b> sub <b>2</b> ( <a href="#">All. B1</a> )
	<b>03/02/2021</b>	Riscontro del Notaio E. Bergamo alla richiesta del 01/02/2021 ( <a href="#">All.ti 1.2</a> )
	<b>03/02/2021</b>	Richiesta presentata all' <a href="#">Ufficio tecnico di Barcellona P.G.</a> , per visione ed estrazione Concessioni edilizie regolari e/o in sanatoria relative al fabbricato individuato al catasto al Foglio 38 P. 805 . Non avendo riscontrato nel fascicolo né atti né estremi autorizzativi la richiesta è stata presentata indicando nominativo dell'attuale ditta proprietaria dell'immobile staggito unitamente ai nominativi dei precedenti proprietari - <a href="#">All.2</a>
	<b>04/02/2021</b>	Richiesta inoltrata alla <a href="#">Conservatoria di Messina</a> , della copia dell' Atto di Compravendita del Notaio S.Cutrupia del 18/03/1993 rep. 199522 con il quale XXXXXXXXX hanno acquisito la proprietà dei beni dal sig. XXXX <a href="#">All.3</a>
	<b>04/02/2021</b>	Richiesta presentata all' <a href="#">Agenzia delle Entrate</a> della copia della successione devoluta per testamento del 04.11.1994 reg.ta all'Ufficio del Registro di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) N. 680 Vol. 22 e trascritta il 04.02.1996 ai nn. 4700 rp. e 5663 rg. in morte avvenuta il 05.05.1994 di XXXXX

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

		per aggiornamento proprietà terreno individuato al Catasto al Foglio 38 part. 895 – <b>All.4</b>
	<b>08/02/2021</b>	Inoltro comunicazioni di avvio operazioni peritali alle parti tramite Raccomandata 1 (05248057362) al soggetto debitore e Pec al soggetto debitore – <b>All.7</b>
	<b>09/02/2021</b>	Sollecito comune richiesta ricerca atti e C.E.
	<b>11/02/2021</b>	Sollecito Agenzia delle Entrate per la richiesta della Successione in morte di XXXX – <b>All. 4.1</b>
	<b>17/02/2021</b>	Estrazione presso l' <i>ufficio Anagrafe</i> del Comune di Barcellona P.G. del certificato di residenza del soggetto debitore per verifica indirizzo ( <b>All.5</b> )
	<b>17/02/2021</b>	Presentazione all' <i>Ufficio Urbanistica del Comune di Barcellona P.G.</i> , della richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno individuato al Catasto al F. 38 Part.895 – <b>All.ti C6</b>
	<b>18/02/2021</b>	Conferma spedizione dall' <i>Archivio Notarile</i> dell' atto di acquisto degli immobili da parte di XXXXX (con AR 15116519294)
<b>FASE 2</b> <i>Problematiche per restrizioni COVID</i> nel Ritiro della documentazione necessaria, presso i vari enti	<b>18/02/2021</b>	Sollecito Ufficio tecnico del <i>Comune di Barcellona P.G.</i> per richiesta visione Atti e rilascio appuntamento per il 09/03/2021
	<b>20/02/2021</b>	Richiesta rinvio Operazioni peritali da parte del soggetto debitore a dopo Pasqua ( <b>All.7</b> )
	<b>23/02/2021</b>	Inoltro successione in morte di X X X X da parte dell' <i>Agenzia delle entrate</i> ( <b>All.D2</b> )
	<b>09/03/2021</b>	Accesso atti <i>Comune di Barcellona P.G.</i> e richiesta copie
	<b>09/03/2021</b>	Estrazione presso l' <i>ufficio anagrafe del Comune di Barcellona P.G.</i> del certificato di morte di X X X X X necessario per l'effettuazione dell'aggiornamento catastale del terreno (F.38 part. 895) – <b>All. 6</b>
	<b>11/03/2021</b>	Inoltro voltura all' <i>Agenzia del Territorio</i> , per aggiornamento ditta catastale terreno <b>All.C3</b>
	<b>23/03/2021</b>	Acquisizione degli atti presso il Comune di Barcellona P.G. <b>All.ti da A1 ad A5</b>
	<b>24/03/2021</b>	Ritiro Certificato di destinazione urbanistica terreno all' <i>ufficio Urbanistica del Comune di Barcellona P.G.</i> - <b>All.E1</b>
	<b>31/03/2021</b>	Sollecito voltura presentato all' <i>Agenzia del Territorio</i> il 31/03/2021 <b>All. C3.1</b>
	<b>07/04/2021</b>	Sollecito voltura <b>All. C3.2</b>
<b>FASE 3</b> <i>Operazioni peritali , rilievi e restituzioni grafiche dello stato attuale degli immobili</i>	<b>09/04/2021</b>	<b>Avvio indagini peritali (All.8- verbale) :</b> - Rilievo fotografico; - Rilievo metrico della villa e del terreno; - Raccolta informazioni;
	<b>10/04-19/04/2021</b>	Redazione planimetrie aggiornate sulla base dei rilievi effettuati ( <b>All.ti da D9 a D11</b> )
		Redazione catastazione aggiornata per difformità riscontrate in loco rispetto alla vecchia planimetria catastale ( <b>All.D3</b> )
		Redazione Attestazione di Prestazione Energetica ( <b>All.D8</b> )

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

<b>FASE 4 AGGIORNAMENTI</b>	<b>14/04/2021</b>	Registrazione da parte dell' <i>Agenzia del Territorio</i> della voltura per <b>aggiornamento parziale ditta catastale terreno</b> (F. 38 part.895) <b>AII. C3.5</b> – successiva visura catastale <b>AII.E2</b> del 15/04/2021
	<b>15/04/2021</b>	Riscontro ufficio <i>contact center dell' Agenzia del territorio</i> per <b>aggiornamento catastale completo del terreno</b> (F. 38 part.895) <b>AII. C4.1</b> e successiva visura catastale <b>AII. E3</b> del 16/04/2021
	<b>20/04/2021</b>	Approvazione da parte dell' <i>Agenzia del territorio</i> della catastazione redatta per difformità planimetriche riscontrate in loco <b>AII. D3</b> – ( <b>aggiornamento planimetria catastale</b> )
	<b>21/04/2021</b>	Inoltro attestato di prestazione energetica al <i>Catasto Energetico Regionale</i> e ottenimento codice identificativo – <b>AII.D8</b>
<b>FASE 5 VALUTAZIONI</b>	<b>Dal 19/04/2021 fino a ultimazione incarico</b>	Calcolo superficie commerciale ( <b>AII.D12</b> )
		<i>Valutazione Indagini di mercato e di stima</i>
		Valutazione quotazioni OMI ( <b>AII. A11</b> )
		Valutazione coefficienti di merito specifici per gli immobili ( <b>AII. A12</b> )
		Redazione stima immobili e operazioni connesse

**Indi** avendo capillarmente svolto gli iter e le indagini necessarie, di cui alle fasi 1 e 2, il C.T.U. seguito accesso ai luoghi (fase 3), ha ottenuto dati e contezza sufficienti per espletare il proprio incarico e rispondere esaurientemente e con correttezza ai quesiti posti dall' Egregio giudice Dott. Giuseppe Lo Presti .

**Di seguito vengono riportati i quesiti del giudice, come da Decreto del 27/01/2021 e le relative risposte. Nei quesiti e relative risposte, sono stati inseriti dei numeri, per rendere chiara la rispondenza tra i due.**

**2. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE**

**QUESITO a) (1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; **(2)** dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobilipignorati 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

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
 PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; **(3)** ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

### RISPOSTA

**sub-quesito (1)** Per verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. è stata esaminata la *Certificazione Notarile* agli atti redatta dal Notaio Elio Bergamo.

Nel certificato gli immobili oggetto di incarico sono contraddistinti con la lett. "A" e sono i seguenti:

1. **abitazione** sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Via Centineo n.13 e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 38 part.IIa 805 sub. 1**, piano T-1-S1, vani 8,5, Ctg. A/7;
2. **autorimessa** sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) C.da Mazza e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 38 part.IIa 805 sub. 2**, piano T, Mq. 60, Ctg. C/6;
3. **terreno** sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al **fg. 38 part.IIa 895**, Are 07.00;

Gli immobili **1** e **2**, alla data di trascrizione del pignoramento risultano, come da certificato notarile, di proprietà della sig.ra XXXX nata a XXXX il XXXX C.F. XXXX per l'intera quota (in ditta aggiornata).

L'immobile **3** invece, risulta in ditta catastale non aggiornata ovvero intestato a XXXX come risultante dal certificato notarile in atti e come confermato dallo stesso certificato catastale estratto dal sito dell'*Agenzia del territorio* il 03/02/2021 **AII. C1**.

Per poter rispondere al quesito quindi, si è reso necessario esaminare i seguenti documenti i cui estremi sono stati desunti dai certificati catastali estratti dall'Agenzia del Territorio:

- ➔ **Atto di compravendita** redatto dal Notaio Salvatore Cutrupia il 18/03/1993 rep. 199522 estratto in copia conforme all'*Archivio notarile di Messina* (**AII. D1**);
- ➔ **Successione in morte del sig. XXXXX** del 05/05/1994 richiesta all'Agenzia delle entrate e inoltrata d'ufficio in copia a mezzo PEC - (**AII.D2**);

Dall'esame di tali documenti è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, tramite l'individuazione di tutti coloro che ne furono proprietari (**TABELLA 1**).

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

<b>TABELLA 1</b> “ ricostruzione delle vicende degli immobili “				
Acquisizione quota pari a 1/2 dei seguenti immobili : - fabbricato individuato al Catasto al foglio <b>38</b> part. <b>805</b> (oggi sub 1 e sub 2); - terreno agricolo individuato al Catasto al foglio <b>38</b> part. <b>895</b> ;				
<b>Data</b>	<b>A FAVORE</b>	<b>quota</b>	<b>CONTRO</b>	<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>
04.11. 1994	<b>XXXXX</b>	<b>1/2</b>	XXXXXXXX	Atto di successione in morte di X X X X XXX devoluta per testamento olografo*, aperta il 05/05/1994, registrata il 04.11.1994 all’Ufficio del Registro di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) al N. 680 Vol. 22 e trascritta alla Conservatoria di Messina il 04.02.1996 ai nn. 4700 rp. e 5663 rg.. *Testamento olografo depositato presso lo studio del Notaio Salvatore Cutrupia n.207586/16992 reg.to a Barcellona P.G. il 16/05/1994 al n.402. <b>(All. D2 e 1.2.2)</b>
Acquisizione della metà indivisa dei seguenti immobili: - fabbricato individuato al Catasto al foglio <b>38</b> part. <b>805</b> ; - terreno agricolo individuato al Catasto al foglio <b>38</b> part. <b>895</b> ;				
<b>Data</b>	<b>A FAVORE</b>	<b>quota</b>	<b>CONTRO</b>	<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>
18.03. 1993	<b>XXXX</b>  XXXXXX	<b>1/2</b>  <b>1/2</b>	XXXXXXXXX nato a Messina (ME) il 30.06.1936  (Ma nell’atto di vendita ci devono essere anche gli altri proprietari o c’è qualche atto precedente)	Rogito del Dott. Cutrupia Salvatore Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Rep.199522, registrato a Barcellona P.G. il 01/04/1993 al n. 389, trascritto il 30.03.1993 ai nn. 6904 rp. e 8106 rg. <b>(All. D1 e 1.2.3)</b>
11/05/ 1989	XXXXXX	1/1	XXXXXX ecc...ecc... vedi visura storica <b>(All.ti A7 e C1)</b>	Atto di divisione del Notaio Cutrupia del 22.04.1989 reg.to a Barcellona P.G. al n. 491.
Atto precedente: atto del Notaio Cutrupia del 09.10.1976 reg.to a Barcellona P.G. (ME) il 26/10/1976 al n. 1524 aln.1524				

**Dalla ricostruzione delle vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, tramite l’individuazione di tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, (tabella 1) risulta confermata sia la proprietà degli immobili 1 e 2 in capo alla sig.ra XXXXXX sia quella dell’immobile 3 seppur quest’ultimo catastalmente intestato ancora a XXXXXX**





## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

Tale circostanza scaturisce da un'errata/parziale registrazione presso l'*Agenzia del Territorio* (ex Catasto) della voltura catastale degli atti sopra citati (atto di compravendita e successione in morte di XXXXXXXXX) inerentemente al terreno di cui alla part. 895 del Foglio 38.

Infatti, in merito a tale terreno, part. 895, nell'atto redatto dal notaio Salvatore Cutrupia (**All. D1**) a favore di XXXXXX e XXXXX contro XXXXX si legge: *"viene altresì" trasferita la piccola porzione dell'appezzamento di terreno agricolo antistante la corte annessa lato ovest al fabbricato di cui sopra e precisamente la porzione di terreno della superficie catastale di are 7...confinante ... risulta al foglio 38 part 895 "*.

Anche nella successione in morte di XXXXX, al progressivo n° 005 risulta inserito tale terreno.

### IN DEFINITIVA

Dal confronto tra la **documentazione di cui all'ex art. 567** cod. proc.civ. (certificato notarile già in atti), l'atto di provenienza ultra-ventennale, estratto presso l'Archivio Notarile di Messina **All.D1** , la successione in morte di XXXXX estratta presso l'Agenzia delle Entrate - **All.D2**, i certificati catastali estratti dal sito dell'Agenzia del Territorio (**All.ti A7, B2, C1**) e le informazioni raccolte in sede di sopralluogo, previa ricostruzione delle vicende degli immobili nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento e verifica di tutti i proprietari (**TABELLA 1**) emerge una corrispondenza tra la documentazione sopra citata e la situazione attuale infatti, viene confermata la proprietà di tutti e tre gli immobili in capo al soggetto debitore, permanendo solo la necessità di un **aggiornamento della ditta catastale del terzo immobile** ovvero il terreno che ancora risulta intestato al vecchio proprietario XXXXX (come si evince dal certificato catastale **All. C1** del 03/02/2021) .

**Pertanto** , la documentazione di cui all'art 567, comma 2, cod. proc. civ., effettuate le dovute verifiche è risultata conferente ed idonea e si è proceduto, in quanto necessario e comunque oggetto d'incarico, ad effettuare l'**aggiornamento della ditta catastale dell'immobile 3** tramite due distinte pratiche presentate all' *Agenzia del Territorio* (**All.ti C3 e C4**) e da detto ufficio registrate la prima, il 14/04/2021 , come si evince dal certificato catastale **All. E2** del 15/04/2021) e la seconda registrata il 15/04/2021 , **come si evince dal certificato catastale aggiornato All. E3 del 16/04/2021 che ha concluso l'iter di aggiornamento catastale del terreno (F.38 part.895) che così risulta anch'esso in ditta catastale aggiornata, XXXXX, dal 16/04/2021.**

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

### RISPOSTA

**sub-quesito (2)** Alla data del pignoramento, dall'esame degli atti in mio possesso, gli immobilipignorati erano interamente di proprietà dell'esecutato come da esame della certificazione notarile, dell'**atto di compravendita** redatto dal Notaio Salvatore Cutrupia il 18/03/1993 rep. 199522 estratto in copia conforme all'Archivio notarile di Messina (**All. D1**) , della **Successione in morte del sig. XXXXX** del 05/05/1994 (**All.D2**) richiesta all'Agenzia delle entrate e inoltratami in copia a mezzo PEC.

**RISPOSTA(3)** Come richiesto nel mandato è stato acquisito l'atto di provenienza ultra-ventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. Civ.) che si allega alla presente **All. D1**. Si allega anche la successione in morte di XXXXX (**All. D2**) a seguito della quale il soggetto debitore ha acquisito la piena proprietà di tutti e tre gli immobili oggetto di incarico.

\* \* \*

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

### RISPOSTA Sub-quesito (1)

#### IMMOBILI OGGETTO DI INCARICO

- 1. abitazione** sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Via Centineo n.13 e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 38 part.IIa 805 sub. 1**, piano T-1-S1, vani 8,5, Ctg. A/7;
- 2. autorimessa** sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) C.da Mazza e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 38 part.IIa 805 sub. 2**, piano T, Mq. 60, Ctg. C/6;
- 3. terreno** sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al **fg. 38 part.IIa 895**, Are 07.00;

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

### - IMMOBILE 1 -

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**COMUNE:** A638 BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

**CATASTO:** FABBRICATI

**Sezione urbana:** Foglio **38** part. **805** Subalterno **1** (oggi sub **3** seguito aggiornamento catastale del 20/04/2021- **All. ti** da **D3** a **D7** necessario per rendere la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi)

**Natura:** A/7 – villino - **Indirizzo:** STRADA CENTINEO-PORTOSALVO n. 13 (oggi 38/B)

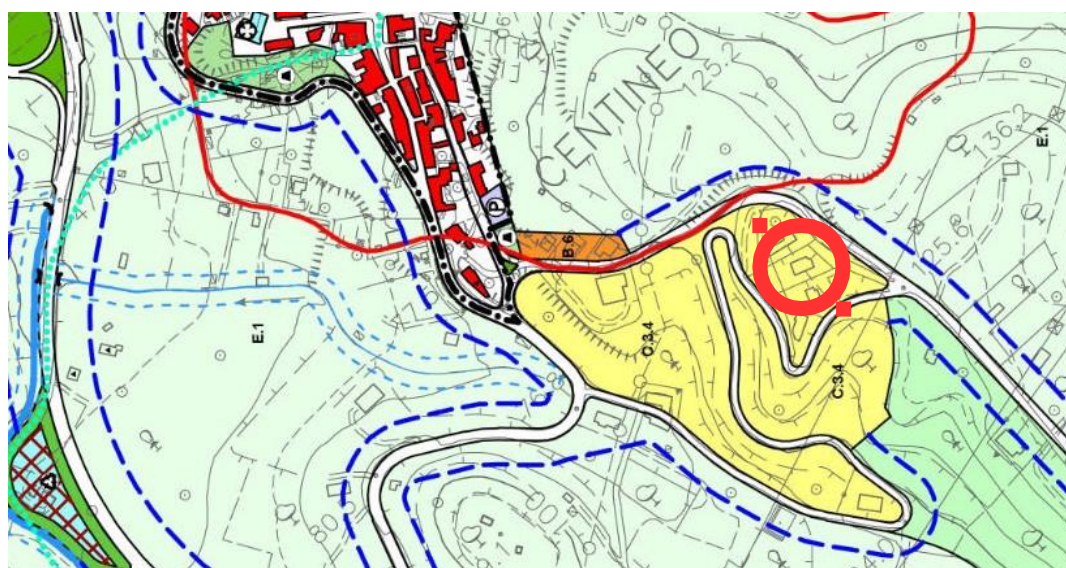
**Piano:** cantinato-terra e primo piano **Spazi esterni:** corte

#### IDENTIFICAZIONE DELLA ZONA - ubicazione

- centrale
- centrale (centro storico)
- semicentrale
- periferica
- **di espansione**
- rurale
- **fuori dal centro abitato**
- **Area urbanistica : C3.4 – zona di residenza stagionale collinare di progetto (Art. 129 NTA del PRG)- Le norme tecniche di attuazione possono essere visionate nel Certificato di Destinazione Urbanistica All. E1.**
- **Descrizione dell'area secondo le Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente.**

Zona di residenza stagionale collinare di progetto con tipologia a “case isolate” .Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di lottizzazione convenzionata con una superficie minima di 10.000 mq (Art. 129 NTA).

STRALCIO PRG



CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)





TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

FOTO

Vista della facciata principale dalla strada di accesso



Vista della villa dal cancelletto d'ingresso  
- FRONTE PRINCIPALE su strada -

Vista rampa laterale di accesso al piano sotto-strada



Vista retro- prospetto dal piano livello sotto-strada

Vista panoramica dal piano primo



Rilievo fotografico completo **All.ti A10, B3**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**Localizzazione:****IDENTIFICAZIONE DEL CORPO****Identificativo**

Immobile 1

**Destinazione**

ABITATIVA- VILLA

**Quota e tipologia del diritto**

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Piena proprietà	XXXXX nata a XXXX il XXX C.F.: XXXX	100/100	Proprietà acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio Salvatore Cutrupia il 18/03/1993 rep. 199522 (All. D1) e successiva successione in morte di XXX (All. D2)

**Tipo:**

- **piena proprietà**
- nuda proprietà
- usufrutto
- diritto di superficie

**Dati catastali**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
FABBRICATI	38	805	3 (ex sub 1) - variazione del 20/04/2021)

**Tipo catasto:**

- **x fabbricati**
- terreni
- tavolare-particella edilizia
- tavolare-particella fondiaria

**Indirizzo catastale:** STRADA CENTINEO-PORTOSALVO n. 38/B**piano:** Sottostrada, terra e primo piano**CONFINI:**

- **NORD** – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato part. 804
- **SUD** – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato part. 806 e terreno altra ditta part. 824;
- **OVEST** – terreno part.895 stessa ditta;

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

- **EST** - stradella di accesso comune con gli altri fabbricati ;

**Categoria:** A/7 villino

**Classe:**1

**Consistenza:** 10 vani

**Rendita:** Euro 542,28

### DESCRIZIONE IMMOBILE

Immobile a tre piani (piano sotto-strada, terra e primo), con giardino e copertura a doppia falda sito in BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Centineo - Portosalvo n. 38/B.

### ACCESSIBILITA':



L'immobile è accessibile da strada pubblica. La via è asfaltata e percorribile in auto.

**LOCALIZZAZIONE** : l'immobile ricade in un'area di espansione fuori dal centro abitato in un contesto con bassa densità edilizia.

**TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE:** villa a tre elevazioni fuori terra con scala interna di collegamento dei vari piani e corte esterna parte a livello del piano terra e parte a livello del piano sotto-strada. La struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, le pareti perimetrali in laterizi con spessore totale del muro di 30 cm.

La copertura è a doppia falda con finitura a tegole.

All'interno, il pavimento ai piani terra e primo, è in parquet eccetto che in una piccola parte in adiacenza al portone d'ingresso che è in marmo.

Al piano sotto-strada la pavimentazione è in grès porcellanato o simile.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro antisfondamento e quelli adiacenti la terrazza del piano primo sono blindati.

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)





## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

I vetri delle finestre del vano scala, sono decorati.

Le porte interne sono in legno.

Il portoncino d'ingresso è del tipo metallico blindato.

Le finiture del piano terra e del piano primo sono di particolare pregio.

Le finiture del piano sotto-strada sono di tipo civile.

Le persiane sono in pvc o simile effetto legno.

Gli impianti, per quanto è stato possibile vedere durante il sopralluogo, sono in buono stato.

La proprietà all'esterno risulta delimitata dai muri di confine eccetto che sul lato Nord-Ovest dove la corte del fabbricato si trova in continuità con il terreno individuato catastalmente con la part. 895 di proprietà dello stesso soggetto debitore.

Sul fronte strada, il muro di recinzione è caratterizzato da un cancello dimensionato per consentire l'ingresso carrabile e da un cancelletto per ingresso pedonale.

### **DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI ALL'ABITAZIONE**

Gli ambienti della villa sono distribuiti su tre piani.

I piani terra (**All. D9**), primo (**All. D10**) e una parte del piano sotto-strada (**All. D11**) fanno parte dell'immobile prima individuato catastalmente con il sub.1 - "villino".

Al piano terra si trova un'ampia area soggiorno, aero-illuminata naturalmente, con pavimentazione parte in parquet e parte in marmo e altezza netta di 2,80 m.

Da qui si accede ad un'ampia terrazza panoramica in parte coperta da una tettoia.

Al piano primo si trovano due camere da letto, un guardaroba e un bagno.

Gli ambienti anche qui, sono aero-illuminati naturalmente.

La pavimentazione è in parquet eccetto che nel bagno dove è in grès porcellanato.

All'esterno si trovano due balconi, uno lato strada di accesso con vista sul giardino e uno sul retro dell'immobile, con vista panoramica. Tutte le camere, eccetto il bagno, hanno accesso a uno dei due balconi.

Fanno parte dell'ex sub 1 (oggi sub 3), anche alcuni ambienti del piano sotto-strada (si veda **All.D11.1**) ovvero un wc, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, disimpegno, una parte del bagno e una parte della lavanderia, nonché il vano scala interno di collegamento.

La rimanente parte del piano sotto-strada, prima identificata catastalmente con il sub 2, è costituita da una parte in ampliamento che si trova organicamente unita con quella sopra descritta.





## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

Tale ampliamento , era stato accatastato d'ufficio con destinazione "garage" identificato dall'ex sub 2 (**All. B2**) ma di fatto risulta essere adibito ad abitazione.

Per tale sub, non esiste una planimetria catastale essendo stato accatastato d'ufficio come si evince dall' **All. B1**.

Di fatto questa parte, realizzata in ampliamento rispetto alla catastrazione originaria di cui all' **All. A9**, e alle Concessioni edilizie rilasciate (**All.ti da A1 ad A3**), è adibita a residenza e risulta pienamente integrata alla restante parte identificata dall'ex sub 1.

Nello specifico, nella parte della villa del piano sotto-strada accatastata come garage (ex sub 2), ma di fatto adibito a residenza, si trovano i seguenti ambienti tutti rifiniti e aero-illuminati naturalmente:

- soggiorno con camino aperto;
- cucina;
- studio;
- parte del bagno;
- parte della lavanderia;

Questi ambienti sono comunicanti tramite un unico disimpegno, con la rimanente parte del piano sotto-strada identificata con l'ex sub.1 dove si trovano invece, la camera da letto matrimoniale, l'altra parte del bagno e l'altra parte della lavanderia, il wc e il ripostiglio .

**In definitiva** al piano primo della villa si trova la zona notte, al piano terra si trova l'ampio soggiorno (senza però servizi nè cucina) con terrazza adiacente e, al piano sotto-strada collegato dalla scala interna ai due piani superiori, si trova l'unica cucina della villa , due servizi igienici, lo studio, la lavanderia e una camera da letto matrimoniale.

Da qui si accede alla corte esterna che circonda l'immobile su tre lati.

La rimanente parete, lato Sud-est è controterra.

Lo stralcio di mappa su cui insiste l'immobile si trova allegato alla presente perizia all'**A8**.

In fase di sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi fotografici di cui agli allegati **A10** e **B3** e dei rilievi planimetrici che hanno consentito la restituzione grafica di cui alle planimetrie allegate **D9, D10, D11** dove si trovano riportate le superfici dei vari ambienti, mentre la superficie commerciale si trova nell'allegato **D12**.

**RISPOSTA sub-quesito (2)** Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di fabbricato e non di terreno.

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

### - IMMOBILE 2 -

#### RISPOSTA sub-quesito (1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**COMUNE:** A638 BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

**CATASTO:** FABBRICATI

**Sezione urbana:** Foglio 38 part. 805 ex sub 2 (oggi sub 3)

**Natura:** circa Mq. 60 (prima accatastato d'ufficio come C/6 – AUTORIMESSA/BOX (**All.ti B1 e B2**)– oggi seguito aggiornamento catastale approvato il 20/04/2021 dall'Agenzia del Territorio e conforme allo stato dei luoghi risulta catastalmente unito all' **IMMOBILE 1** e identificato al sub 3)

**Indirizzo:** C.da Mazza oggi Via Centineo-Portosalvo 38/B

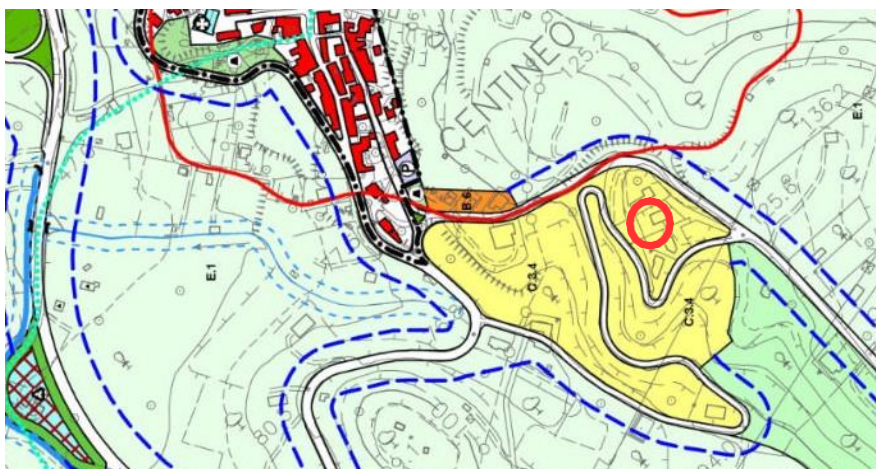
**Piano:** sotto-strada

#### IDENTIFICAZIONE DELLA ZONA - ubicazione

- centrale
- centrale (centro storico)
- semicentrale
- periferica
- **di espansione**
  - rurale
  - **fuori dal centro abitato**
- **Area urbanistica : C3.4 – zona di residenza stagionale collinare di progetto (Art. 129 NTA del PRG)**
- **Descrizione dell'area secondo le Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente.**

Zona di residenza stagionale collinare di progetto con tipologia a “case isolate” .

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di lottizzazione convenzionata con una superficie minima di 10.000 mq (Art. 129 NTA). Le norme tecniche di attuazione si trovano integrate nel Certificato di destinazione urbanistica (All. E1) del terreno limitrofo (part. 895) .



**STRALCIO PRG**

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

### FOTO

Retro-prospetto su corte esterna a livello del piano sotto-strada	Vista dell'interno della parte del piano sotto-strada realizzata in ampliamento rispetto alle C.E. rilasciate e alla catastazione del 30/11/1992 (All.A9)
	
Rilievo fotografico completo negli allegato B3.	

### Localizzazione:

### IDENTIFICAZIONE DEL CORPO

#### Identificativo

Immobile 2

#### Destinazione catastale

AUTORIMESSA – BOX fino al 19/04/2021  
ABITAZIONE dal 20/04/2021 per redazione planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi  
(All.ti da D3 a D7)

#### Quota e tipologia del diritto

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Piena proprietà	XXXXX nata a XXXX il XXXX c.f. XXXXX	100/100	Proprietà acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio Salvatore Cutrupia il 18/03/1993 rep. 199522 (All. D1) e successiva successione in morte di XXXX (All. D2)

#### Tipo:

- **piena proprietà**
- nuda proprietà
- usufrutto
- diritto di superficie

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**Dati catastali**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
FABBRICATI	38	805	2 (oggi sub 3)

**Tipo catasto:****x fabbricati**

- terreni
- tavolare-particella edilizia
- tavolare-particella fondiaria

**Indirizzo catastale:** STRADA CENTINEO-PORTOSALVO n. 13 (oggi 38/B)**piano:** Semi-Cantinato con un'unica parete contro-terra**CONFINI:**

- **NORD** – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato part. 804
- **SUD** – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato part. 806 e terreno part.824;
- **EST** – stradella di accesso;
- **OVEST** - terreno part.895 ;

	<b>Prima dell'aggiornamento catastale (All.B2)</b>	<b>Dopo l'approvazione dell'aggiornamento catastale del 20/04/2021 effettuato per rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi (All.ti da D3 a D7)</b>
<b>Categoria:</b>	ex C/6 "AUTORIMESSA"	A/7 "villino"
<b>Classe:</b>	7	A seguito dell'aggiornamento catastale l'immobile ha classe, consistenza e rendita condivise con l'IMMOBILE 1 di cui fa parte integrante non essendone nettamente separato e avendo cucina, servizi, impianti e scala in comune. A decorrere dal 20/04/2021 non esistono piu' i sub 1 "villino" e 2 "garage" ma un unico sub 3 "Villino" come di fatto è la situazione reale caratterizzata da un unico fabbricato adibito esclusivamente ad abitazione.
<b>Consistenza:</b>	60 mq	
<b>Rendita:</b>	Euro 139,44.	

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

Unità immobiliare, prima identificata catastalmente con il sub 2 della part. 805 e accatastata d'ufficio come garage che realmente è un'abitazione e occupa una porzione (non delimitata da muri o altro) del piano sotto-strada.

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
 PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

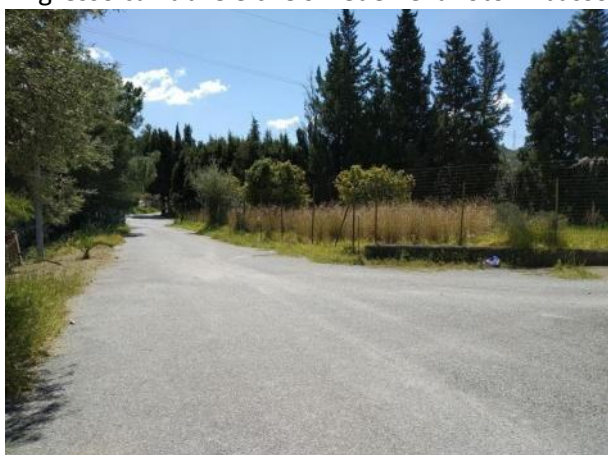
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

La rimanente parte del piano sotto-strada è quella identificata catastalmente dall' ex sub 1 della stessa particella. Per una migliore comprensione si rimanda alla [planimetria](#) allegata **D11.1** dove, la perimetrazione rossa, indica la parte di piano accatastata precedentemente con il sub 1.

La rimanente area è quella che è stata accatastata d'ufficio con il sub 2 (senza rilievo come di norma avviene per le catastazioni effettuate direttamente dall'Agenzia del territorio che si basano su foto aeree). Dalla planimetria che è stata redatta a seguito del rilievo effettuato il 09/04/2021, si nota che non esiste nessuna separazione tra l'ex sub 1 e l'ex sub 2 e che di fatto si tratta di un'unica area abitativa funzionale al resto della villa .

### ACCESSIBILITA':

L'immobile è accessibile dalla Via Centineo Acquaficara n. 13 oggi 38/B (catastalmente Via Centineo-Portosalvo) del Comune di Barcellona P.G. (ME). La via è asfaltata e percorribile in auto. Da detta via è possibile raggiungere il livello sotto-strada tramite una rampa che si trova in continuità al cancello che consente l'ingresso carrabile e che si vede nella foto in basso a destra.



**LOCALIZZAZIONE** : l'immobile ricade fuori dal centro urbano, in un'area di espansione con una densità edilizia bassa.

**TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE:** Unità immobiliare al piano sotto-strada non organicamente separata dalla rimanente parte della villa con la quale condivide cucina, servizi, impianti e scala interna nonché destinazione abitativa.

La struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, le pareti perimetrali in laterizi con spessore totale del muro di 30 cm.

La pavimentazione è in grès porcellanato o simile.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro antisfondamento. Le porte interne sono in legno.

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)





## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

Le finiture sono di tipo civile generalmente in buono stato eccetto che in alcuni punti ove si notano fenomeni di umidità.

Le persiane sono in pvc o simile effetto legno.

La proprietà all'esterno risulta delimitata dai muri di confine eccetto che sul lato Nord-Ovest dove la corte del fabbricato si trova in continuità con il terreno individuato catastalmente con la part. 895 di proprietà dello stesso soggetto debitore.

Sul fronte strada, il muro di recinzione è caratterizzato da un cancello dimensionato per consentire l'ingresso carrabile e da un cancelletto per ingresso pedonale.

### DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI ALL'ABITAZIONE

La parte immobiliare ricadente nell'ex sub 2 della part. 805 è stata realizzata in ampliamento rispetto a quella identificata dall'ex sub 1 (si veda planimetria allegata **D11.1**).

Tale parte, era stata accatastata d'ufficio con destinazione "garage" (**All. B1**) ma di fatto, è adibita a residenza e risulta pienamente integrata alla restante parte della villa (prima identificata con il sub 1). Nello specifico, la parte della villa del piano sotto-strada prima accatastata come garage (ex sub 2), ma di fatto adibita a residenza è caratterizzata da tre facciate libere prospicienti la corte esterna. Gli ambienti interni, tutti rifiniti eaero-illuminati naturalmente, sono i seguenti:

- soggiorno con camino aperto;
- cucina;
- studio;
- parte del bagno;
- parte della lavanderia;

Questi ambienti sono comunicanti tramite l'unico disimpegno, con la rimanente parte del piano sotto-strada prima identificata con il sub.1 dove si trovano la camera da letto matrimoniale, la rimanente parte del bagno e della lavanderia, il wc e il ripostiglio.

In questa parte del piano sotto-strada, si trova l'unica cucina della villa.

### IN DEFINITIVA

- ➔ Non essendo tale parte di immobile organicamente separata dal resto della villa come si evince dall'allegata planimetria **D11.1**;
- ➔ Non essendo funzionalmente autonoma in quanto sprovvista di servizi e impianti propri;
- ➔ Essendo direttamente comunicante alla restante parte della villa tramite disimpegno in comune e scala interna ;

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

→ Condividendo la medesima destinazione abitativa ;

**si ritiene** che le due parti di immobili, individuate catastalmente da due diversi sub, essendo funzionali una all'altra (cucina, servizi, impianti e scala in comune) non sono vendibili ad oggi separatamente.

**Pertanto** la valutazione del valore di mercato sarà unica per gli immobili 1 e 2 oggetto d'incarico.

Lo stralcio di mappa su cui insiste l'immobile si trova allegato alla presente perizia all'**A8**.

In fase di sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi fotografici di cui agli allegati **A10** e **B3** e dei rilievi planimetrici che hanno consentito la restituzione grafica di cui alla planimetria allegata **D9, D10, D11**.

(2) Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di fabbricato e non di terreno.

### - IMMOBILE 3 -

#### RISPOSTA

##### sub-quesito (1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**COMUNE:** A638 BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

**CATASTO:** TERRENI

**Sezione urbana:** Foglio 38 part. 895

**Natura:** - *ULIVETO*

##### IDENTIFICAZIONE DELLA ZONA - ubicazione

- centrale
- centrale (centro storico)
- semicentrale
- periferica
- **di espansione**
  - rurale
  - **fuori dal centro abitato**

▪ **Area urbanistica :** **C3.4** – *zona di residenza stagionale collinare di progetto (Art. 129 NTA del PRG)*

▪ **Descrizione dell'area secondo le Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente.**

Zona di residenza stagionale collinare di progetto con tipologia a "case isolate" le norme tecniche di attuazione si trovano nel Certificato di destinazione urbanistica **All. E1**.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di lottizzazione convenzionata con una superficie minima di 10.000 mq (Art. 129 NTA).



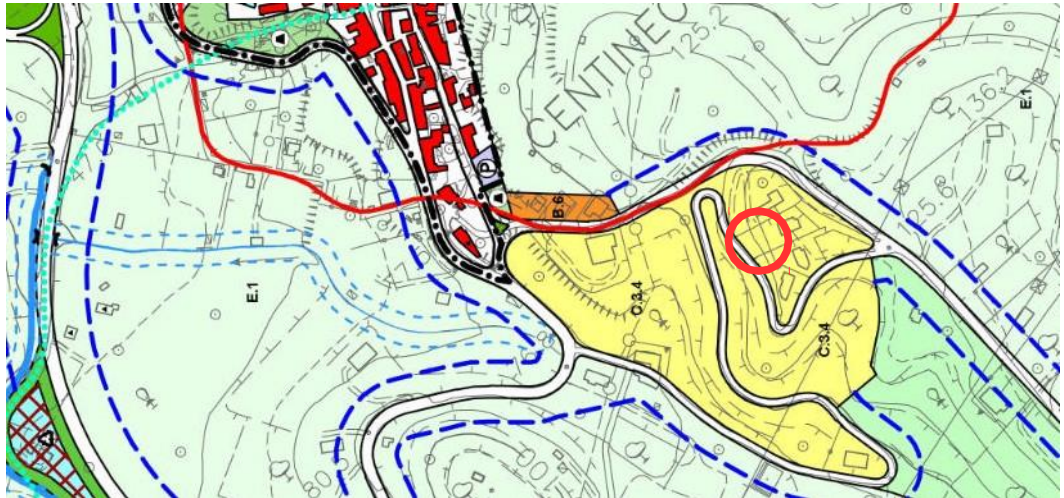


TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

STRALCIO PRG



FOTO

1. Vista del terreno dalla Strada Centineo da cui però non è possibile l'accesso.



2. Unico punto di accesso al terreno ad oggi possibile solo dall'adiacente corte della villa (di cui alla part. 805 del F.38) da cui non esiste alcuna separazione



3. Dalla corte della villa sopra citata, è presente una scala in cemento che segue l'andamento del terreno e che consente di accedere agevolmente solo ad una parte del lotto.



4. Il lotto di terreno si presenta incolto e con un notevole dislivello.



CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

5-6 Per quanto visibile, il lotto sembra delimitato, su tre lati da muri e/o vegetazione. L'unico lato non delimitato risulta essere quello adiacente alla corte della villa di cui alla part. 805 in quanto adiacente.



### Localizzazione:

### IDENTIFICAZIONE DEL CORPO

#### Identificativo

Immobile 3

#### Destinazione

TERRENO

### Quota e tipologia del diritto

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Piena proprietà	XXXX nata a XXXXXXXX il XXXXX	100/100	Proprietà acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio Salvatore Cutrupia il 18/03/1993 rep. 199522 (All. D1) e successiva successione in morte di XXXXX (All. D2)

### Tipo:

- **piena proprietà**
- nuda proprietà
- usufrutto
- diritto di superficie

### Dati catastali

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
FABBRICATI	38	895	\

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

### Tipo catasto:

- terreni
- fabbricati
- tavolare-particella edilizia
- tavolare-particella fondiaria

**Indirizzo : C/DA MAZZA- oggi STRADA CENTINEO-PORTOSALVO**

### CONFINI:

- **NORD** – terreno altra ditte partt. 804-965
- **SUD** – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato partt. 896-897;
- **OVEST** – Strada pubblica;
- **EST** - corte con sovrastante villa part. 805 (confine non delimitato) ;

**QUALITA'**: ULIVETO

**Classe**: 3

**Consistenza**: 7 ARE

**Rendita dominicale**: Euro 2,71 **Rendita agraria**: Euro 2,89

### DESCRIZIONE

Il lotto di terreno si trova in adiacenza alla strada Centineo-Portosalvo, ma ad oggi non risulta accessibile dalla stessa a causa del notevole dislivello , come si evince dalla **foto** delle pagine precedenti.

La superficie è scoscesa e raggiunge il punto piu' alto in adiacenza alla corte con sovrastante villa, individuata con la particella 805 del F. 38 ad oggi di proprietà della stessa ditta.

Dalle misure che è stato possibile prendere in loco , sia del terreno che della corte della villa , dopo aver effettuato una sovrapposizione tra il rilievo e la mappa catastale (**All. C7**) è stato possibile appurare che, parte della corte della villa di cui alla part. 805 ricade sul terreno in oggetto.

**ACCESSIBILITA'**: L'unico accesso al terreno ad oggi è consentito dall'adiacente corte della villa di cui alla part. 805 da cui il terreno non risulta essere nettamente separato.

**LOCALIZZAZIONE** : Il terreno ricade fuori dal centro abitato in un'area a bassa densità edilizia.

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)





## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE:** terreno incolto, scosceso verso la strada che lo delimita sul lato Ovest, di forma pressocchè quadrangolare, delimitato su tre lati da muri in cemento o elementi naturali e, per il rimanente lato in stato di continuità alla corte della villa di cui alla part. 805 , oggi unico possibile accesso al lotto.

Per quanto è stato possibile misurare, stante lo stato in cui si trova il terreno e l'orografia dello stesso, la superficie reale della parte occupata da una vegetazione di tipo infestante ha le seguenti dimensioni medie ovvero 22,5 m in direzione trasversale e 21,4 m in direzione longitudinale per una superficie di circa 483 mq inferiore alla superficie catastale pari a 700 mq.

Pertanto è stata effettuata una sovrapposizione tra il foglio di mappa (n. 38) e il rilievo [All. C7](#).

Da tale sovrapposizione è emerso che parte del terreno, come individuato nella mappa con la part. 895, insiste sull'attuale corte della villa di cui alla part. 805.

Lo stralcio di mappa su cui insiste l'immobile si trova allegato alla presente perizia [all. C2](#)

**RISPOSTA sub-quesito (2) Il certificato di destinazione urbanistica** si trova allegato alla presente perizia [All.E1](#).

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

**RISPOSTA QUESITO - c -**

La villa (part. 805 ex sub 1 e 2) che rappresenta gli immobili **1** e **2** oggetto d'incarico, è la residenza della sig.ra Giusto Edvige come da certificato di residenza che si allega alla presente ([All.5](#)) e come è stato possibile appurare durante il sopralluogo del 09/04/2021.

Per quanto riguarda il terreno (part.895) che rappresenta l'immobile **3** oggetto d'incarico, adiacente al lotto su cui insiste la villa, da quanto appreso durante il sopralluogo, visto lo stato in cui si trova e l'impossibilità di un accesso diretto e indipendente dalla strada si ritiene non possa essere usato da terze persone se non dal soggetto debitore .

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

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

**RISPOSTA QUESITO - d -**

L’elenco delle trascrizioni redatte sulla base della documentazione già in atti, è il seguente:

- nn.00316/02661 del 03.02.2017 – IPOTECA GIUDIZIALE – nascente da decreto ingiuntivo del 28.01.2017 del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Rep. 42 per la complessiva somma di € 94.000,00 di cui € 62.101,18 capitale a favore BANCO BPM SPA – Milano (MI) C.F. 09722490969 (domicilio eletto c/o Avv. Mariano Campo Via San Sebastiano n. 9/C – Messina) contro XXXX nata a XXXX il XXXX;
- nn.21389/30603 del 10.12.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 02.11.2020 dall’Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Rep. 768. a favore LEVITICUS SPV Srl – Roma Pi.14978561000 (domicilio non eletto) contro XXXX nata a XXX il XXXX

**QUESITO - e -** indichi: **(1)** i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; **(2)** 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; **(3)** se l’eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell’esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo degli immobili pignorati, specificando l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull’esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. Civ.);

**RISPOSTA -e- sub-quesito (1)-** Alla data di trascrizione del pignoramento , dagli atti in mio possesso e sulla base delle informazioni desunte dall’atto originario di compravendita del 18/03/1993 del notaio Salvatore Cutrupia (**All. D1**) e da quelle apprese in loco, dai certificati catastali (**All.ti A7, B2,C1**), non sembrano esistere

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

altri diritti a favore di Terzi se non la residenza per la sig.ra XXXXXX come ho potuto leggere nel certificato di residenza **All.5** estratto in data 17/02/2021.

**sub-quesito (2)**- Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) che gravano sull'immobile sono :

- nn.00316/02661 del 03.02.2017 – IPOTECA GIUDIZIALE – nascente da decreto ingiuntivo del 28.01.2017 del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Rep. 42 per la complessiva somma di € 94.000,00 di cui € 62.101,18 capitale a favore BANCO BPM SPA – Milano (MI) C.F. 09722490969 (domicilio eletto c/o Avv. Mariano Campo Via San Sebastiano n. 9/C – Messina) contro XXXX
- nn.21389/30603 del 10.12.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 02.11.2020 dall'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Rep. 768. a favore LEVITICUS SPV Srl – Roma Pi.14978561000 (domicilio non eletto) contro XXXX

Sui beni staggiti, dagli accertamenti sulla cartografia del PRG vigente, dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. E1**), si rileva **vincolo idrogeologico** pertanto, qualsiasi intervento che comporta trasformazione edilizia e/o urbanistica, deve essere autorizzato dall'Ispettorato dipartimentale delle Foreste competente per il territorio (art. 36 NTA del PRG).

Dall'esame dei certificati catastali (**All.ti A7, B2,C1**), dalla lettura dell'atto originario di compravendita **All. D1** non si riscontrano diritti di servitù pubbliche o di altro genere.

Nell'atto di compravendita, nel paragrafo "disposizioni comuni alle vendite" si legge solo :

*"Dichiara il venditore: - che l'indice di fabbricabilità anche agricolo, dei terreni venduti"..."è stato sfruttato per la costruzione delle cinque unità immobiliari ben nota agli acquirenti odierni essendo quattro delle stesse di proprietà degli acquirenti medesimi".*

Tale circostanza è confermata anche dagli elaborati grafici delle Concessioni Edilizie, C.E.2352250288 del 25/02/1988 (**All. A3**), C.E. n. 375 del 06/12/1979 (**All. A1**) e variante n. 1247 del 06/10/1983 (**All. A2**) ove si evince che il terreno oggi individuato dalla part. 895 prima di essere frazionato, era parte integrante della particella 808, relativa al terreno di cui è stato sfruttato l'indice edificatorio agricolo dello 0,03 mc/mq per la costruzione di 5 fabbricati.

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**Sub-quesito (3)** Non rientrando i beni staggiti nella fattispecie “condominio” non sono soggetti ad alcun regolamento condominiale .

**QUESITO - 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.);

**RISPOSTA QUESITO - f -**

Per quanto riguarda la villa (part. 805) che rappresenta gli immobili 1 e 2 oggetto d’incarico, dai documenti in atti, dall’esame dei titoli di acquisto , dalle visure catastali, dalla circostanza che trattasi di fabbricato e non di terreno, l’immobile in oggetto non risulta gravato da censo , livello o uso civico.

Anche il terreno di cui alla part. 895 (immobile 3 oggetto d’incarico), adiacente alla part. 805 su cui insiste la villa, dai documenti in atti, dall’esame dei titoli di acquisto, dalle visure catastali, non risulta gravato da censo , livello o uso civico.

A dirimere ogni dubbio era stata richiesta, relativamente al terreno, Certificazione all’ufficio regionale usi civici di Palermo (**All. C5**) di cui si allega riscontro dell’ufficio **All. C5.1** prot.26893 del 12/04/2021.

**QUESITO - 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.);

**RISPOSTA QUESITO - g -**

**VILLA** , part. 805 ex sub 1 e 2 (IMMOBILI 1 E 2 OGGETTO D’INCARICO)

La villa, seguito richiesta accesso agli atti presentata al Comune di Barcellona P.G. il 03/02/2021 ( **All. 2**) e successivi accessi all’ufficio tecnico/sanatoria del 09/03/2021 e del 23/03/2021, risulta costruita secondo regolare **Concessione Edilizia n. 375061279** (pratica 6079) **del 06.12.1979 (All.A1)** e successiva variante in corso d’opera **n. 1247061083** del **06.10.1983** (All. A2) rilasciata a XXXX sull’originaria part. 808 del F. 38.

In data 25/02/1988 è stata assentita **Concessione Edilizia n. 2352250288 (All. A3)** per “modifiche ai prospetti e variazioni interne al p.c. delle casette eseguite con c.e. n. 375 del 06/12/1979” e variante n. 1247 del 06/10/1983 (pratica edilizia n. 9466) rilasciata a XXXX.

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)





## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

In data 30/07/1992 i sig.ri XXXX hanno presentato al Sindaco del Comune di Barcellona P.G. istanza per modifiche interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 (**All.A4**).

In data **27/08/1992** viene rilasciata autorizzazione di **abitabilità** (**All. A5**).

**TERRENO** part. 895 -(IMMOBILE 3 OGGETTO D'INCARICO)

In data 24/03/2021 è stato acquisito **certificato di destinazione urbanistica All.E1** su richiesta del 17/02/2021 presentata all'ufficio urbanistica del Comune di Barcellona P.G. **All.ti C6** e successive integrazioni.

Dal certificato emerge che il terreno ricade parte in zona **C3.4** "zona di residenza stagionale collinare di progetto" normata dall'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e parte in strada in vincolo idrogeologico (artt. 130 e 36 delle NTA).

Data la presenza del vincolo idrogeologico qualsiasi intervento , compresi i movimenti di terra, deve essere autorizzato dal Dipartimento delle foreste competente per il territorio.

Ogni opera è soggetta al rispetto dell'art. 36 (si veda CDU allegato).

### IN DEFINITIVA

Per quanto riguarda la **villa** , ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica è stato necessario effettuare un sopralluogo per confrontare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato dalle Concessioni Edilizie precedentemente citate.

Dal sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate come descritto nel successivo punto in risposta al quesito "h".

**Tali difformità costituiscono variazioni essenziali di volume e sagoma dell'immobile, pertanto compromettono la regolarità edilizia-urbanistica della villa.**

Per quanto riguarda il **terreno** , dal CDU emerge che lo stesso ricade in area lottizzabile **C3.4**. ove è possibile l'edificazione solo previa redazione di Piano di Lottizzazione convenzionata esteso all'intera area (superficie minima del Piano di Lottizzazione 10.000 mq e lotto minimo 1000 mq).

Dall'esame degli atti, tra cui l'atto di compravendita del 18/03/1993 redatto dal Notaio S.Cutrupia (**All. D1**) , dall'esame delle Concessioni Edilizie rilasciate (**All. A1-A3**), seguito chiarimenti chiesti all'ufficio tecnico del Comune di Barcellona P.G., si ritiene che , dall'indice edificatorio previsto per le zone C3.4 dello 0,30 mc/mq va detratto in caso di edificazione, l'indice edificatorio dello 0,03 mc/mq già utilizzato per la costruzione dei fabbricati con le Concessioni edilizie allegate (all.ti A1 – A3) salvo diverse interpretazioni giuridiche delle norme.

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**QUESITO - h - (1)** specifici in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; **(2)** in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; **(3)** 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.);

**- IMMOBILI 1 E 2 OGGETTO D'INCARICO****coincidenti con la VILLA che si sviluppa su tre livelli -****RISPOSTA h - sub-quesito (1) OPERE ABUSIVE AL PIANO SOTTO-STRADA**

Nel piano sotto-strada dal confronto tra le Concessioni edilizie rilasciate (**AII. A1-A3**) e lo stato dei luoghi rilevato in data 09/04/2021 emergono degli ampliamenti abusivi relativi agli ambienti specificati nella seguente tabella.

<b>TABELLA OPERE ABUSIVE PIANO SOTTO-STRADA</b> realizzate in ampliamento al volume autorizzato				
Tipologia Superfici	Locali	Mq (calpestabili)	Coeff. Per calcolo oneri e costo di costruzione sanatoria	Superficie ragguagliata per calcolo oneri e costo di costruzione sanatoria edilizia
SU= Superficie utile	Cucina - soggiorno	49,00	100%	49,00 mq
	studio	12,45		12,45 mq
	wc	3,40		3,40 mq
	Parte di bagno	3,00		3,00 mq
	Parte di lavanderia	3,90		3,90 mq
SNR= Superficie non residenziale	Locale caldaia	6,50	60%	3,90 mq
SC= superficie complessiva = Su + 60% Snr				<b>75,65 mq</b>
<p>Si rileva inoltre che la parte di piano sotto-strada la cui superficie calpestabile di circa 55,00 mq è stata realizzata secondo le C.E. di cui agli allegati A1-A3 presenta la seguente difformità : Il volume previsto seminterrato (con una parte fuori terra di soli 30 cm) è di fatto emergente totalmente su tre lati</p> <p>CFU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel. 349/0905013            PEC: <a href="mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it">pieraangela.catania@archiworldpec.it</a> email: <a href="mailto:visionidarchitettura@gmail.com">visionidarchitettura@gmail.com</a></p>				



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**Epoca realizzazione presunta delle opere** : metà anni '90, dopo l'acquisto dell'immobile avvenuto il data 18/03/1993 come da informazioni apprese dalla ditta.

(Si allega planimetria **D11.1**)

**OPERE ABUSIVE AL PIANO TERRA**

Al piano terra dal confronto tra le Concessioni edilizie rilasciate (**All. A1-A3**) e lo stato dei luoghi rilevato in data 09/04/2021 emergono degli ampliamenti abusivi come specificato nella seguente tabella.

<b>TABELLA OPERE ABUSIVE PIANO TERRA</b>				
Tipologia Superfici	Locali	Mq (calpestabili)	Coeff. Per calcolo oneri e costo di costruzione sanatoria	Superficie raggugliata per calcolo oneri e costo di costruzione sanatoria edilizia
SU= Superficie utile	Soggiorno in ampliamento	3,50	100%	3,50 mq
SNR= Superficie non residenziale	Terrazza praticabile	88,00	60%	52,8 mq
SC= superficie complessiva = Su + 60% Snr				<b>56,05 mq</b>

**Epoca realizzazione presunta delle opere** : metà anni '90, subito dopo l'acquisto dell'immobile , come da informazioni apprese dalla ditta.

(Si allega planimetria **D9.1**)

**OPERE ABUSIVE AL PIANO PRIMO**

Al piano terra dal confronto tra le Concessioni edilizie rilasciate (**All. A1-A3**) e lo stato dei luoghi rilevato in data 09/04/2021 emergono degli ampliamenti abusivi come specificato nella seguente tabella.

<b>TABELLA OPERE ABUSIVE PIANO PRIMO</b>				
Tipologia Superfici	Locali	Mq (calpestabili)	Coeff. Per calcolo oneri e costo di costruzione sanatoria	Superficie raggugliata per calcolo oneri e costo di costruzione sanatoria edilizia
SU= Superficie utile	Bagno parte in ampliamento	1,60	100%	1,60 mq
SC= superficie complessiva = Su + 60% Snr				<b>1,60 mq</b>

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**Epoca realizzazione presunta delle opere** : metà anni '90 subito dopo l'acquisto dell'immobile , come da informazioni apprese dalla ditta..

(Si allega planimetria **D10.1**)

**Permangono poi le seguenti difformità relative all'intero fabbricato:**

Variazione dei prospetti per diversa distribuzione delle aperture e per modifiche della sagoma anch'esse realizzate presumibilmente a metà degli anni '90.

**RISPOSTA sub-quesito (2)**

→ Vista la zona urbanistica al momento di rilascio delle C.E. originarie ovvero E1 "Zona agricola" ;  
→ Appurato che la potenzialità edificatoria è stata quasi del tutto sfruttata per la costruzione di n. 5 fabbricati rimanendo solo una cubatura residua di 15 mc (equivalente a circa 5 mq di superficie) come si evince dalle Concessioni Edilizie di cui alle pratiche edilizie n. 6079 e 9466 ovvero:

- C.E. n. **375061279** del **06.12.1979** (**All. A1**);

- C.E. n. **1247061083** del **06.10.1983** (**All. A2**) ;

- C.E. n. **2352250288** del **25/02/1988** (**All. A3**) ;

→ Rilevato lo stato dei luoghi e constatata l'entità del volume realizzato in difformità alle C.E. sopra citate ovvero:

- circa mc 225 al piano sottostrada;

- 11 mc al piano terra;

- 3,5 mc al piano primo;

→ Rilevata la realizzazione di superfici non residenziali quali l'ampia terrazza del piano terra;

→ Rilevato lo sbancamento a livello del piano sotto-strada che ha generato un volume emergente difforme da quello previsto nelle Concessioni Edilizie rilasciate in un cui, il piano in questione, era quasi totalmente interrato eccetto che per un'altezza di 30 cm prevista fuori terra.

**SI RITIENE** che le opere realizzate in difformità alle Concessioni edilizie non sono regolarizzabili con sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "accertamento di conformità" per mancanza della doppia conformità .

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**Risposta sub-quesito (3)** L'ufficio tecnico Comunale, seguito richiesta di accesso agli atti per ricerca Concessioni edilizie regolari e/o in sanatoria presentata dalla scrivente, non ha rilevato l'esistenza di istanze sanatoria per l'immobile in oggetto mettendo a mia disposizione le C.E. e gli atti già precedentemente citati.

Da una lettura combinata delle norme, 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, art.32 D.L. 30.9.2003 n.269 convertito in legge 24.11.2003 n.326, per quanto di propria competenza e sulla base della documentazione già in atti, da quanto appurato sui luoghi e visto che le opere abusive sono state ultimate entro il 31/03/2003, come da informazioni apprese dalla stessa ditta proprietaria, si ritiene che gli ampliamenti edilizi siano regolarizzabili ai sensi della L. 326 del 24/11/2003 nei termini stabiliti dal giudice per la presentazione delle **istanze di sanatoria differita** (generalmente entro **120 gg dalla notifica emessa dall'autorità giudiziaria a seguito della vendita o secondo disposizioni del giudice**).

Gli oneri per la regolarizzazione in sanatoria, sono stati inseriti nell'allegata relazione di stima e sono stati decurtati dal valore dell'immobile, conformemente ai disposti del mandato ricevuto e all'art. 173 bis disp. Att. Cpc. Le presenti considerazioni esulano da qualsiasi interpretazione giuridica delle norme non di propria competenza.

### ULTERIORI DISPOSIZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**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;

**RISPOSTA:** Si sono resi necessari i seguenti aggiornamenti catastali ovvero una catastazione per variazione planimetrica della villa (part.805 ex sub 1 e 2) e una voltura per aggiornamento ditta del terreno (part.895) come sotto meglio specificato.

### - PRIMO AGGIORNAMENTO CATASTALE -

in merito agli immobili oggetto di incarico contraddistinti nel certificato notarile con la lett. "A" ovvero:

- 1. abitazione** sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Via Centineo n.13 e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 38 part.IIa 805 sub. 1, piano T-1-S1, vani 8,5, Ctg. A/7 (abitazione);
- 2. autorimessa** sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) C.da Mazza e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 38 part.IIa 805 sub. 2, piano T, Mq. 60, Ctg. C/6 (garage);

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

Al fine di poter rendere conforme lo stato dei luoghi alla planimetria catastale esistente (All. A9) è stato necessario effettuare un aggiornamento catastale tramite presentazione all’Agenzia del territorio di Messina di una nuova catastazione con planimetria ed elaborato planimetrico aggiornati (All.ti D3-D6).

**La nuova identificazione catastale** delle due aree della stessa villa (prima sub 1 “abitazione” e 2 “garage”) che di fatto non sono funzionalmente autonome nè tantomeno nettamente separate e che condividono servizi, impianti e scala interna presentando la medesima destinazione abitativa ed essendo quindi un’unica unità immobiliare, è la seguente:

*F. 38 part. 805 sub 3 (ex sub 1 e 2)*

(Visura aggiornata All. D7)

Sono stati soppressi quindi i precedenti sub 1 e 2 per mancata corrispondenza tra la destinazione a garage del sub 2 e l’attuale destinazione e perchè non esistono due distinte unità ma una sola su tre livelli, interamente adibita ad abitazione dove ogni piano non è funzionalmente autonomo in quanto, al piano sotto-strada si trova l’unica cucina della villa, al piano primo si trova solo il soggiorno senza servizi e, al piano primo si trova la zona notte.

Per tali motivi sono stati soppressi i due sub (di cui alle visure A7 e B2) e ne è stato creato uno solo All. D7.

### SECONDO AGGIORNAMENTO CATASTALE

in merito all’ immobile oggetto di incarico contraddistinto nel certificato notarile con la lett. “A” ovvero:

*3. terreno sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) e censito al Catasto Terreni di detto*

*Comune al fg. 38 part.IIa 895, Are 07.00;*

la sottoscritta rilevava che, come anche scritto nel certificato notarile e come risultante dalla visura catastale effettuata in data 03/02/2021 All. C1, lo stesso fosse ancora intestato catastalmente al vecchio proprietario XXXX .

Si è reso necessario quindi un aggiornamento catastale tramite presentazione all’Agenzia del Territorio di una voltura terreni (All. C3) e ulteriore richiesta presentata all’ufficio contact- center dell’Agenzia del territorio (all.ti C4).

A seguito di tali pratiche, l’immobile risulta a decorrere dal 16/04/2021, come si evince dalla visura allegata E3, in ditta aggiornata ovvero XXXX.

\* \* \*

**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





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**RISPOSTA:**

in merito **agli immobili oggetto di incarico contraddistinti nel certificato notarile con la lett. "A" ovvero:**

1. **abitazione** sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Via Centineo n.13 e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 38 part.IIa 805 sub. 1**, piano T-1-S1, vani 8,5, Ctg. A/7 (abitazione);
2. **autorimessa** sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) C.da Mazza e censita al Catasto;

si evidenzia che la vendita dovrà avvenire per **LOTTO UNICO** con la seguente **identificazione catastale aggiornata**

**F.38 Part. 805 sub 3** (ex sub 1 e 2)

**NOTE**

Gli immobili 1 e 2 non erano funzionalmente autonomi in quanto dotati di cucina, servizi, scala e impianti in comune e inoltre, non erano organicamente separati ma in continuità tra di loro con spazi abitativi complementari e/o comunicanti. Infatti, durante il sopralluogo è stato possibile appurare che l'immobile 2 non fosse un'autorimessa ma parte integrante della villa ove si trova l'unica cucina dell'immobile.

Pertanto, poichè gli immobili 1 e 2 non erano funzionalmente indipendenti e avendo la medesima destinazione, si è proceduto ad effettuare l'aggiornamento catastale redigendo una nuova planimetria rispondente allo stato dei luoghi e all'uso attuale da cui è derivata la nuova identificazione catastale di cui sopra. I sub 1 (abitazione) e 2 (garage) sono stati soppressi in quanto sui luoghi non esiste nessun garage ma un'unica unità abitativa in villino.

---

In merito all'immobile oggetto di incarico contraddistinto nel certificato notarile con la lett. "A" ovvero **3**, terreno sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al **fg. 38 part.IIa 895, Are 07.00**

si evidenzia che:

- il terreno non ha accesso indipendente dalla strada adiacente a causa del notevole dislivello tra i due;
- l'unico accesso possibile è quello dalla corte su cui insiste la villa di cui alla part. 805 dello stesso proprietario;
- Tra il terreno in oggetto e la corte sopra citata non esiste nessuna delimitazione;
- da una misurazione di massima il terreno risulta avere una superficie di circa 480 mq inferiore ai 700 mq risultanti dalla visura catastale, questo perché parte dello stesso è stato inglobato alla pavimentazione in

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

cemento della corte della villa come è stato possibile appurare effettuando una sovrapposizione tra rilievo e la mappa catastale (**All. C7**);

- Sul terreno esiste inoltre, come si evince dal CDU **All. E1**, vincolo idrogeologico quindi, ogni eventuale operazione (sbancamenti, ecc...ecc...) è soggetta al rilascio di autorizzazione da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste competente per il territorio;

- Dal CDU si evince inoltre che, la cubatura edilizia del terreno ad oggi insistente su zona C.3.4. (0,30 mc/mq) non sarebbe sfruttabile singolarmente in quanto l'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata esteso su almeno 10.000 mq con lotti minimi di 1000 mq

- dalla lettura dell'atto originario (**All. D1**) e dall'esame dei documenti di cui alle C.E. rilasciate (**All. A1-A3**) si evince che una cubatura pari allo 0,03 mc/mq (agricola) è stata già sfruttata per la costruzione di n° 5 fabbricati insistenti sull'originaria part. 8 poi frazionata;

### IN DEFINITIVA

- ➔ stante l'esiguità della superficie del lotto;
- ➔ stante l'assenza di un accesso indipendente dalla strada e **le difficoltà in una possibile realizzazione**;
- ➔ stante l'orografia del terreno che renderebbe complicato e comunque anche poco conveniente, in virtù della modesta entità di superficie del lotto, la realizzazione di un accesso indipendente dalla strada;
- ➔ visto il parziale inglobamento, sicuramente ultra-ventennale, nella corte della villa di cui all'adiacente part. 805;

**si ritiene piu' logico che il terreno sia venduto unitamente alla villa di cui alla particella catastale 805 formando il seguente lotto di vendita.**

<b>LOTTO DI VENDITA costituito da</b>		
VILLA con corte	F.38 part.805 sub 3	Immobili individuati nel certificato notarile con lett. A n. 1 e 2 che di fatto sono un unico fabbricato
TERRENO adiacente sul lato Ovest con unico accesso dalla corte della villa di cui alla particella 805.	F.38 part. 895	Immobile individuato nel certificato notarile con lett. A n. 3

**La valutazione dei due beni è stata comunque effettuata separatamente.**

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti

Espropriazione immobiliare N. 78/2020

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

**RISPOSTA : Gli immobili , come da documenti già in atti, risultano pignorati per intero .**

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

**Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:**

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria;

**RISPOSTA: La relazione di stima e la relativa documentazione è allegata alla presente relazione.**

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013

PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**n.b.:**

- In merito all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, per quanto di propria competenza e sulla base della documentazione in mio possesso si ritiene che, non trattandosi di fabbricato di civile abitazione destinato ad alloggio sociale, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, nè tantomeno di fabbricato strumentale, non rientra nella fattispecie per cui vige un'esenzione d'imposta ai sensi del D.P.R. N.633/1972 come modificato dal Decreto-legge del 22/06/2012 n. 83;

\* \* \*

- PROSSIMA UDIENZA: **10/06/2021**
- INVIO RELAZIONE ALLE PARTI : 1 mese prima dell'udienza
- **Termine per la presentazione delle osservazioni delle parti al CTU:** 15 giorni prima dell'udienza del 10/06/2021 a mezzo PEC all'indirizzo : [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it).
- DEPOSITO : almeno 10 gg prima dell'udienza

**FANNO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE:**

- **RELAZIONE DI STIMA** REDATTA CON IL SOFTWARE TRIBU';
- DISTINTA FINALE CON ELENCO ALLEGATI E RELATIVA DOCUMENTAZIONE;

Con quanto sopra esposto e con i relativi allegati, il tutto redatto secondo le proprie competenze , sulla base della documentazione in atti, delle proprie ricerche e relative risultanze e valutazioni, delle necessarie interpretazioni tecniche delle normative di settore, escludendo qualsiasi interpretazione giuridica/legale di atti e norme, si ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito. Si rimane a completa disposizione del Tribunale per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame.

Barcellona P.G. lì 29/04/2021

IL CTU  
Arch. CATANIA Piera Angela  
  


CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 78/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV Srl

DEBITORE:

XXXX

GIUDICE:

DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

CUSTODE:

\

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**PIERA ANGELA CATANIA**

CF:CTNPN80B44F158Q

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA STRETTO FISCALE, 10

telefono: 3493490905013

email: visionidarchitettura@gmail.com

PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

tecnico incaricato: PIERA ANGELA CATANIA

Pagina 1 di 26





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 78/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Centineo -Acquaficara 38/B, quartiere Centineo, della superficie commerciale di **298,63** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXXX) L'immobile è a tre elevazioni fuori terra, con scala interna di collegamento dei vari piani e corte esterna parte a livello del piano terra e parte a livello del piano sotto-strada. La struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, le pareti perimetrali in laterizi con spessore totale del muro di 30 cm.

La copertura è a doppia falda con finitura a tegole.

All'interno, il pavimento ai piani terra e primo, è in parquet eccetto che in una piccola parte in adiacenza al portone d'ingresso dove è in marmo.

Al piano sotto-strada la pavimentazione è in grès porcellanato o simile.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro antisfondamento e quelli adiacenti la terrazza del piano terra sono anche blindati.

I vetri delle finestre del vano scala, sono decorati.

Le porte interne sono in legno.

Il portoncino d'ingresso è del tipo metallico blindato.

Le finiture del piano terra e del piano primo sono di particolare pregio e si presentano in ottimo stato.

Al piano primo, il disimpegno, il bagno e il guardaroba, presentano controsoffitto mentre, nelle camere, il solaio è a travi a vista in legno con sovrastante perlinato.

Le finiture del piano sotto-strada, sono di tipo civile e si presentano in buono stato eccetto che, in alcuni punti alla base dei muri del disimpegno, dove si notano piccole parti ammalorate a causa dell'umidità.

Le persiane a protezione degli infissi esterni sono in pvc o simile effetto legno.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia a condensazione con potenzialità 34 Kw e radiatori a parete.

La caldaia è installata all'esterno in un locale, ubicato a livello del piano sotto-strada, con accesso indipendente dalla corte che circonda l'edificio su tre lati.

Oltre il normale impianto elettrico l'abitazione è dotata di impianto allarme e di videosorveglianza.

L'immobile, come da informazioni apprese dalla ditta proprietaria, risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

La proprietà, all'esterno risulta delimitata dai muri di confine eccetto che sul lato Nord-Ovest, dove la corte del fabbricato, si trova in continuità con il terreno individuato catastalmente con la part. 895 di proprietà dello stesso soggetto debitore.

Sul fronte strada, il muro di recinzione è caratterizzato da un cancello, dimensionato per consentire l'ingresso carrabile e da un cancelletto, per ingresso pedonale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-T-1, interno ., scala ., ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:



- foglio 38 particella 805 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Centineo-Portosalvo 38B, piano: S-T-1, intestato a XXX, derivante da VARIAZIONE del 20/04/2021 protocollo n. ME0031715 in atti dal 20/04/2021 Registrazione: DICH.ART.19 D.L.78/2010 (n. 9744.1/2021)  
Coerenze: NORD – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato part. 804 SUD – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato part. 806 e terreno part.824; EST – stradella di accesso; OVEST - terreno part.895 ;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, \ piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

**A.1 terreno residenziale**, composto da Giardino, rampa per accesso livello sotto-strada e corte esterna che circonda il piano sotto-strada su tre lati., sviluppa una superficie commerciale di **58,60** Mq.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>298,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>58,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 360.631,52</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 357.025,21</b>
Data della valutazione:	<b>29/04/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXX in qualità di proprietario. La villa è la residenza della sig.ra XXXXX come da certificato di residenza che si allega all'presente (All.5) e come è stato possibile appurare durante il sopralluogo del 09/04/2021.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*4.2.1. Iscrizioni:*



ipoteca **giudiziale**, a favore di BANCO BPM SPA – Milano (MI) C.F. 09722490969 (domicilio eletto c/o Avv. Mariano Campo Via San Sebastiano n. 9/C – Messina), contro XXXXX, derivante da decreto ingiuntivo del 28.01.2017 del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Rep. 42.

Importo ipoteca: 94.000,00 .

Importo capitale: € 62.101,18 .

La formalità è riferita solamente a FABBRICATO AL F.38 PART. 805 SUB 1 E 2 (OGGI SUB 3) E TERRENO F.38 PART. 895.

Come da certificazione notarile già agli atti del Tribunale di Barcellona P.G. redatta dallo Studio Notarile Bergamo.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di pignoramento, trascritto il 10/12/2020 a Messina ai nn. 30603/21389, a favore di LEVITICUS SPV Srl – Roma Pi.14978561000, contro XXXXXXX.

Come da certificazione Notarile già agli atti del Tribunale di Barcellona P.G., redatta dallo Studio Notarile Bergamo.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

Ulteriori avvertenze:

L'area urbanistica su cui insiste l'immobile, come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica del terreno confinante di cui alla part. 895 (All.E1) , è gravata da vincolo idrogeologico pertanto, qualsiasi intervento , compresi i movimenti di terra, e qualsiasi pratica (anche quella di sanatoria differita presentabile solo entro 120 gg dalla vendita giudiziaria o secondo i termini stabiliti dal giudice) deve essere autorizzato dal Dipartimento delle foreste competente per il territorio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il precedente proprietario per la quota di 1/2 era Il sig. XXXX fino al 05/05/1994 data di apertura della successione in morte dello stesso. A seguito della successione (All. D2), la sig.ra XXXX fino ad allora proprietaria della quota di 1/2 dell'immobile, ha conseguito la proprietà anche dell'altra metà divenendo proprietaria unica.

I signori XXXXXX avevano acquistato l'immobile dal sig. XXXXX tramite atto di compravendita del Notaio S.Cutrupia del 18/03/1993 (All. D1)

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXX per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Salvatore Cutrupia il 18/03/1993 rep. 199522, con atto stipulato il 18/03/1993 a firma di Salvatore Cutrupia ai nn. 199522 di repertorio, registrato il 01/04/1993 a Barcellona P.G. ai nn. 389, trascritto il



30/03/1993 a Conservatoria di Messina ai nn. 8106/6904.  
All. D1 (atto) e All. 1.2.3 (nota di trascrizione).

XXXXX per la quota di 50/100, in forza di Successione Testamentaria in morte di XXXXX, con atto stipulato il 05/05/1994 a firma di Uff. registro Barcellona P.G. ai nn. 680di repertorio, registrato il 04/11/1994 a Uff. Registro Barcellona P.G. ai nn. 680 V.22, trascritto il 04/03/1996 a Conservatoria di Messina ai nn. 5663/4700.

All. D2 (Successione) e 1.2.2 (nota di trascrizione). Il testamento olografo n.207586/16992 è stato pubblicato/depositato l' 11/05/1994 presso lo studio del Notaio Salvatore Cutrupia ed è stato registrato all'Ufficio Registro di Barcellona P.G. il 16/05/1994 al n. 402.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica, è stato necessario effettuare un sopralluogo per confrontare lo stato dei luoghi, con quanto autorizzato dalle Concessioni Edilizie precedentemente citate.

Dal sopralluogo, sono emerse delle difformità rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate, come descritto nella risposta al quesito "h" della relazione peritale che per brevità non viene riportato.

Tali difformità, costituiscono variazioni essenziali di volume e di sagoma dell'immobile, pertanto, l'immobile seppure realizzato seguito rilascio delle C.E. 375 del 06/12/1979, n.1247 del 06/10/1983 e 2352 del 25/02/1988, non risulta pienamente conforme urbanisticamente.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia (prat. 6079) **N. 375061279** e successive varianti, intestata a XXXX +3 (All.A1), per lavori di Costruzione del fabbricato insieme ad altr 4, in zona agricola., rilasciata il 06/12/1979 con il n. 375 di protocollo.

All. A1

Concessione Edilizia (pratica 7869) in variante alla C.E. 375 del 06/12/1979- All. A2 **N. 1247061083** e successive varianti, intestata a XXXXX ed altri, per lavori di Variante alla C.E. n.375 del 06/12/1979, presentata il 27/11/1982 con il n. 40087 di protocollo, rilasciata il 06/10/1983 con il n. 1247di protocollo.

All. A2

Concessione edilizia (prat. 9466)- All. A3 **N. 2352250288**, intestata a XXXX ed altri, per lavori di Modifiche ai prospetti e variazioni interne al P.C. delle casette eseguite con C.E. n.375 del 06/12/1979 e variante n.1247 del 06/10/1983, presentata il 26/01/1988 con il n. 3558 di protocollo, rilasciata il 25/02/1988 con il n. 2352 di protocollo, agibilità del 27/08/1992.

All. A3, A5. In data 30/07/1992 i sig.ri XXXX hanno presentato al Sindaco del Comune di Barcellona P.G. istanza per modifiche interne ai sensi dell'art. 9della L.R. 37/85 (All.A4).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 106 del 08/02/2007, l'immobile ricade in zona C.3.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona di residenza stagionale collinare di progetto. Indice attuale 0,30 mc/mq



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

in merito agli immobili oggetto di incarico contraddistinti nel certificato notarile con la lett. "A" ovvero:

1. abitazione sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Via Centineo n.13 e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 38 part.IIa 805 sub. 1, piano T-1-S1, vani 8,5, Ctg. A/7 (abitazione);

2. autorimessa sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) C.da Mazza e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 38 part.IIa 805 sub. 2, piano T, Mq. 60, Ctg. C/6 (garage);

Al fine di poter rendere conforme lo stato dei luoghi alla planimetria catastale esistente (All. A9), è stato necessario effettuare un aggiornamento catastale tramite presentazione all'Agenzia del territorio di Messina di una nuova catastazione con planimetria ed elaborato planimetrico aggiornati (All.ti D3-D6).

La nuova identificazione catastale delle due aree della stessa villa (prima sub 1 "abitazione" e 2 "garage") che di fatto non sono funzionalmente autonome nè tantomeno nettamente separate e che condividono servizi, impianti e scala interna presentando la medesima destinazione ovvero abitazione ed essendo quindi un'unica unità immobiliare, è la seguente:

F. 38 part. 805 sub 3 ex sub 1 e 2 - (Visura aggiornata All. D7)

Sono stati soppressi quindi i precedenti sub 1 e 2, per mancata corrispondenza tra la destinazione a garage del sub 2 e l'attuale destinazione e perchè, non esistono due distinte unità ma una sola su tre livelli, interamente adibita ad abitazione dove, ogni piano non è funzionalmente autonomo in quanto, al piano sotto-strada si trova l'unica cucina della villa, al piano terra si trova solo il soggiorno senza servizi e al piano primo si trova la zona notte.

Per tali motivi, sono stati soppressi i due sub (di cui alle visure A7 e B2) e ne è stato creato uno solo All. D7 (si veda certificato catastale aggiornato).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione di sagoma e di volume. Variazione dei prospetti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria differita ai sensi dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 nei tempi stabiliti dal giudice al momento della vendita giudiziaria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Le spese di regolarizzazione sono quelle di cui alla regolarizzazione urbanistica (istanza di sanatoria differita presentabile nei termini che verranno stabiliti al momento della vendita giudiziaria).

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche ai piani S-T-1. E' stato effettuato pertanto , come da incarico conferito (ulteriori disposizioni lett.a del mandato del giudice), aggiornamento catastale (Al. D3), ai sensi dell'art.20 RDL 652/1939, approvato dall'Agenzia del Territorio in data 20/04/2021 prot. ME0031715. (normativa di riferimento: Art. 20 RDL 652/1939 - Il giudizio scaturisce dal rilievo dello stato attuale dell'immobile del 09/04/2021 (foto All.ti A10 , B3) e dalle planimetrie catastali presentate al Catasto edilizio urbano il 30/11/1992 (All. A9).)

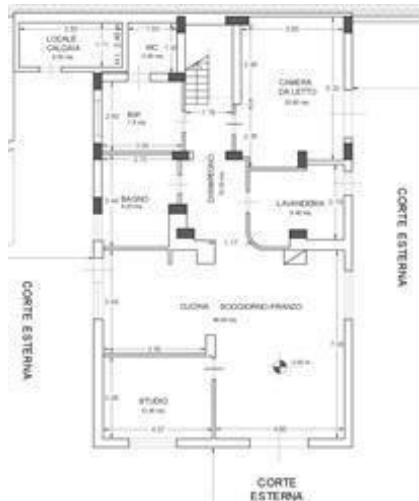
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità riscontrate sono state già regolarizzate tramite presentazione (e successiva approvazione) all'Agenzia del territorio delle planimetrie aggiornate rispondenti allo stato dei luoghi (All. D6).

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile a seguito di catastazione aggiornata approvata dall'Agenzia del Territorio in data 20/04/2021 prot. ME0031715 risulta regolare catastalmente.







Planimetria del piano sotto-strada come da rilievo del 09/04/2021 (Si allegano le planimetrie catastali dei vari piani aggiornate - All. D6)



Planimetria piano sotto-strada come da catastazione originaria del '92 (allegato A9)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - un notevole ampliamento volumetrico al piano sotto- strada; - un limitato ampliamento volumetrico al piano terra e al piano primo; - La realizzazione di un'ampia terrazza al piano terra; - Modifica dei prospetti e di sagome; Tali difformità sono state descritte dettagliatamente nella risposta al quesito "h" dell'allegata relazione peritale e sono chiaramente visibili nelle planimetrie allegate D9.1-D10.1-D11.1. (Le Concessioni edilizie esaminate si trovano allegate alla relazione peritale All.ti A1-A3) (normativa di riferimento: art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art.32 D.L. 30.9.2003 n.269 convertito in legge 24.11.2003 n.326)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria differita (ammessa dalla normativa vigente solo in caso di vendita giudiziaria). Pertanto, l'aggiudicatario della vendita giudiziaria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria DIFFERITA (L.326/03) entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria o nei termini previsti dal giudice ai sensi dell'Art.46 co 5 del D.P.R. 380/2001.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria differita ai sensi della L.326/2003 (difformità descritte in risposta al quesito h del mandato del giudice) oltre ulteriori somme se previste e richieste dagli enti.: €35.000,00
- Progetto e adempimenti tecnici necessari all'ottenimento di tutti i pareri per rilascio sanatoria edilizia (esclusi eventuali progetti di adeguamento sismico se necessari):. €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Non calcolabili in quanto dipendono dagli Enti preposti all'istruttoria della sanatoria .



*PIANTA PIANO SOTTO-STRADA - In verde gli ampliamenti volumetrici realizzati in difformità alle C.E. rilasciate (All.A1-A3). Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie allegate All. D11.1, D9.1, D10.1*



*PIANTA PIANO TERRA - In verde gli ampliamenti realizzati in volumetrici realizzati in difformità alle C.E. rilasciate (All.ti A1-A3). Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie allegate (D10.1, D11.1, D9.1).*

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Il giudizio scaturisce dall'esame del Certificato notarile già in atti, dai titoli di provenienza (All.ti D1 e D2) e dai certificati catastali.)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CENTINEO -ACQUAFICARA 38/B,  
QUARTIERE CENTINEO

### VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO Via Centineo -Acquaficara 38/B, quartiere Centineo, della superficie commerciale di **298,63** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXXXX)

L'immobile è a tre elevazioni fuori terra, con scala interna di collegamento dei vari piani e corte esterna parte a livello del piano terra e parte a livello del piano sotto-strada. La struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, le pareti perimetrali in laterizi con spessore totale del muro di 30 cm.

La copertura è a doppia falda con finitura a tegole.

All'interno, il pavimento ai piani terra e primo, è in parquet eccetto che in una piccola parte in adiacenza al portone d'ingresso dove è in marmo.

Al piano sotto-strada la pavimentazione è in grès porcellanato o simile.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro antisfondamento e quelli adiacenti la terrazza del piano terra sono anche blindati.

I vetri delle finestre del vano scala, sono decorati.

Le porte interne sono in legno.

Il portoncino d'ingresso è del tipo metallico blindato.

Le finiture del piano terra e del piano primo sono di particolare pregio e si presentano in ottimo stato.

Al piano primo, il disimpegno, il bagno e il guardaroba, presentano controsoffitto mentre, nelle



camere, il solaio è a travi a vista in legno con sovrastante perlinato.

Le finiture del piano sotto-strada, sono di tipo civile e si presentano in buono stato eccetto che, in alcuni punti alla base dei muri del disimpegno, dove si notano piccole parti ammalorate a causa dell'umidità.

Le persiane a protezione degli infissi esterni sono in pvc o simile effetto legno.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia a condensazione con potenzialità 34 Kw e radiatori a parete.

La caldaia è installata all'esterno in un locale, ubicato a livello del piano sotto-strada, con accesso indipendente dalla corte che circonda l'edificio su tre lati.

Oltre il normale impianto elettrico l'abitazione è dotata di impianto allarme e di videosorveglianza.

L'immobile, come da informazioni apprese dalla ditta proprietaria, risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

La proprietà, all'esterno risulta delimitata dai muri di confine eccetto che sul lato Nord-Ovest, dove la corte del fabbricato, si trova in continuità con il terreno individuato catastalmente con la part. 895 di proprietà dello stesso soggetto debitore.

Sul fronte strada, il muro di recinzione è caratterizzato da un cancello, dimensionato per consentire l'ingresso carrabile e da un cancelletto, per ingresso pedonale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-T-1, interno ., scala ., ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 805 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Centineo-Portosalvo 38B, piano: S-T-1, intestato a XXXXXX, derivante da VARIAZIONE del 20/04/2021 protocollo n. ME0031715 in atti dal 20/04/2021 Registrazione: DICH.ART.19 D.L.78/2010 (n. 9744.1/2021)  
Coerenze: NORD – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato part. 804 SUD – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato part. 806 e terreno part.824; EST – stradella di accesso; OVEST - terreno part.895 ;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, \ piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



*Facciata principale lato strada di accesso vista dal giardino di proprietà.*



*Facciata posteriore su corte esterna.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i



servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista della villa dalla strada di accesso



Foto della facciata principale dal giardino

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

ottimo

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli ambienti della villa sono distribuiti su tre piani.

I piani terra (All. D9), primo (All. D10) e una parte del piano sotto-strada (All. D11) fanno parte dell'immobile prima individuato catastalmente con il sub.1 - "villino".

Al piano terra si trova un'ampia area soggiorno, aero-illuminata naturalmente, con pavimentazione parte in parquet e parte in marmo.

Da qui si accede ad un'ampia terrazza panoramica in parte coperta da una tettoia.

Al piano primo si trovano due camere da letto, un guardaroba e un bagno.

Gli ambienti anche qui, sono aero-illuminati naturalmente.

La pavimentazione è in parquet escluso il bagno dove è in grès porcellanato.

All'esterno si trovano due balconi, uno lato strada di accesso con vista sul giardino e uno sul retro dell'immobile, con vista panoramica. Tutte le camere, eccetto il bagno, hanno accesso a uno dei due balconi.

Fanno parte dell'ex sub 1 (oggi sub 3), anche alcuni ambienti del piano sotto-strada (si veda All.D11.1) ovvero un wc, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, disimpegno, una parte del bagno e una parte della lavanderia, nonché il vano scala interno di collegamento.

La rimanente parte del piano sotto-strada, prima identificata catastalmente con il sub 2, è costituita da una parte in ampliamento che si trova organicamente unita a quella sopra descritta.

Tale ampliamento, era stato accatastato d'ufficio con destinazione "garage" identificato dall'ex sub 2 (All. B2) ma di fatto ha destinazione abitativa.

Per detto sub, essendo stato accatastato d'ufficio, non esisteva una planimetria catastale fino al 20/04/2021, data di approvazione dell'aggiornamento catastale da parte dell'agenzia del territorio seguito presentazione di planimetria rispondente allo stato dei luoghi che si allega alla presente



All.D6.

Di fatto questa parte, realizzata in ampliamento rispetto alla catastazione originaria di cui all' All. A9, e alle Concessioni edilizie rilasciate (All.ti da A1 ad A5), risulta pienamente integrata e in stato in continuità alla restante parte prima identificata dall'ex sub 1.

Nello specifico, nella parte della villa del piano sotto-strada accatastata come garage (ex sub 2), ma di fatto adibito a residenza, si trovano i seguenti ambienti tutti rifiniti e aero-illuminati naturalmente:

- soggiorno con camino aperto;
- cucina;
- studio;
- una parte del bagno;
- una parte della lavanderia;

Questi ambienti sono comunicanti tramite un unico disimpegno, con la rimanente parte del piano sotto-strada identificata con l'ex sub.1 dove si trovano invece, la camera da letto matrimoniale, parte del bagno, parte della lavanderia, il wc e il ripostiglio .

In definitiva, al piano primo della villa si trova la zona notte, al piano terra si trova l'ampio soggiorno (senza però servizi nè cucina) con terrazza adiacente e, al piano sotto-strada, collegato dalla scala interna ai due piani superiori, si trova l'unica cucina della villa, due servizi igienici, lo studio, la lavanderia e una camera da letto matrimoniale.

Da qui si accede alla corte esterna che circonda l'immobile su tre lati.

La rimanente parete, lato Sud-est è controterra.

Lo stralcio di mappa su cui insiste l'immobile si trova allegato alla presente perizia all'A8.

In fase di sopralluogo, sono stati effettuati dei rilievi fotografici di cui agli allegati A10 e B3 e dei rilievi planimetrici che hanno consentito la restituzione grafica di cui alle planimetrie allegate D9, D10, D11 nonchè, l'aggiornamento catastale (allegati D3-D7) che ha portato alla soppressione dei due sub 1 e 2 della part. 805 e alla creazione di un unico sub 3 per consentire l'ottenimento di una conformità catastale.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alla lettura della relazione peritale di risposta ai quesiti del giudice e alla documentazione allegata .

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Infissi in alluminio e vetro antisfondamento realizzati in alluminio	ottimo	
<i>infissi esterni:</i> Infissi in alluminio e vetro, antisfondamento e blindati realizzati in metallo-vetro. Si tratta degli ampi infissi vetrati presenti al piano terra, lato terrazza (foto 12,13,17,18 del rilievo fotografico All.A10).	eccellente	
<i>infissi interni:</i> Porte in legno realizzati in legno massello	buono	
<i>infissi esterni:</i> Infissi in alluminio e vetro decorato realizzati in alluminio. Si tratta degli infissi del vano scala.	eccellente	
<i>protezioni infissi esterni:</i> Persiane realizzate in misto alluminio-legno	eccellente	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. Ai piani terra e primo si trova la pavimentazione in parquet di ottima qualità e in ottimo stato.	eccellente	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo. Al piano terra, nell'area ingresso si trova una parte di	eccellente	





pavimentazione in marmo di ottima qualità e in ottimo stato (foto 36-37 del rilievo fotografico A10).

*pavimentazione interna:* realizzata in Gres porcellanato. Si tratta del pavimento del piano sotto-strada (foto 13-16 del rilievo fotografico All. B3).

buono 

*manto di copertura:* realizzato in Tegole

*pareti esterne:* costruite in Laterizi forati , il rivestimento è realizzato in Intonaco . Le pareti hanno uno spessore di circa 30-32 cm.

buono 

buono 

*portone di ingresso:* Metallico blindato. Foto 25 del rilievo fotografico All. A10.

eccellente 

*scaie:* interna con rivestimento in parquet

eccellente 

*cancello:* realizzato in Metallico

eccellente 

Degli Impianti:

*antifurto:* Impianto allarme

al di sopra della media 

*termico:* Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione e radiatori a parete con alimentazione in Gas i diffusori sono in radiatori

buono 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in Latero-cemento con pavimentazione e parapetto. I balconi offrono una vista sul giardino di proprietà , lato strada e l'altro, vista panoramica e sulla corte che si trova al piano sottostrada e che circonda l'edificio.

ottimo 

CLASSE ENERGETICA:



[48,29 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021041901 registrata in data 20/04/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villa (piano terra)	60,50	x	100 %	=	60,50
Villa (piano primo)	58,00	x	100 %	=	58,00
Villa (piano sotto-strada)	151,74	x	100 %	=	151,74
Terrazza al piano terra	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazza al piano terra (parte eccedente ai 25 mq di cui sopra)	68,16	x	10 %	=	6,82
Balcone piano primo	24,50	x	30 %	=	7,35

Espropriazioni immobiliari N. 78/2020  
promossa da: LEVITICUS SPV Srl

tecnico incaricato: PIERA ANGELA CATANIA  
Pagina 12 di 26



Balcone piano primo	14,70	x	30 %	=	4,41
Locale caldaia esterno	9,25	x	25 %	=	2,31
<b>Totale:</b>	<b>411,85</b>				<b>298,63</b>



*Al piano terra si trova un'ampia area soggiorno da cui si accede, tramite la scala interna, sia al piano primo che al piano sotto-strada. L'ambiente è aero-illuminato naturalmente e sul lato nord, consente l'accesso ad un'ampia terrazza (All. D9).*

*Al piano primo si trovano due camere da letto, un guardaroba e un bagno. Gli ambienti anche qui, sono aero-illuminati naturalmente. All'esterno si trovano due balconi. Si vedano planimetrie dei vari piani allegate D9, D10, D11.*

#### **ACCESSORI:**

**terreno residenziale**, composto da Giardino, rampa per accesso livello sotto-strada e corte esterna che circonda il piano sotto-strada su tre lati., sviluppa una superficie commerciale di **58,60** Mq.

#### **VALUTAZIONE:**

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2021

Fonte di informazione: GRIMALDI MILAZZO - Milazzo, VIA DELLA CONCORDIA 6

Descrizione: VILLA SINGOLA su piu' livelli composta da 4 LOCALI + 2 BAGNI, AMPI TERRAZZI, GIARDINO, MAGAZZINO DI CIRCA 30 MQ

Indirizzo: Via CARRARA 1 , zona Oreto, a Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.472,60 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2021

Fonte di informazione: CASA ITALIA

Descrizione: VILLA SINGOLA su tre livelli + GIARDINO composta da 6 LOCALI, 2 BAGNI

Indirizzo: in zona Oreto a Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 1.233,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2020

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: VILLA SINGOLA su due livelli + GIARDINO composta da 5 LOCALI, 2 BAGNI, GIARDINO, BALCONI E TERRAZZE

Indirizzo: Via Vernacola, zona Porto Salvo, a Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 235.000,00 pari a 1.468,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2017

Fonte di informazione: WIKI CASA

Descrizione: VILLA SINGOLA su due livelli + GIARDINO composta da 5 LOCALI, 2 BAGNI

Indirizzo: zona Maloto a Barcellona Pozzo di Gotto

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (07/04/2021)

Domanda: Comune: BARCELLONA POZZO GOTTO Fascia/zona: Periferica/LOCALITA` PROTONOTARO-GALA-CAVALIERI

Valore minimo: 510,00

Valore massimo: 760,00

Note: Dall'Osservatorio del Mercato immobiliare non si evincono dati relativi a immobili simili a quello in oggetto ovvero villi e villini pertanto, viene assunto il prezzo medio relativo alle abitazioni civili ma incrementato del 50% ovvero 952 euro/mq, valore che viene moltiplicato per i coefficienti di merito di cui all'All.D2 -8,8% e si ha 868 Euro/mq.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del valore di mercato dell'immobile, è stata effettuata un'indagine volta ad individuare immobili simili e relativo prezzo di vendita desumibile dagli annunci immobiliari.

Effettuando una media dei prezzi desumibili dagli annunci individuati, si ha un valore a mq arrotondato di Euro 1370.

A tale indagine, si è affiancata quella di ricerca del valore di mercato indicato sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Effettuando una media dei due valori presenti sul sito dell'Osservatorio immobiliare (min e max), relativamente a abitazioni di tipo civile, si ottiene un valore a mq di Euro 635, ma, tale valore è riferito



ad abitazioni di tipo civile diverse dalla tipologia dell'immobile in oggetto ovvero villa o villino con corte. Pertanto tale valore viene incrementato del 50% e assunto pari a 952 Euro /mq e moltiplicato per i coefficienti di merito (-6,5 %) di cui all'Allegato A12, riferiti alle caratteristiche specifiche dell'immobile, ottenendo un valore a mq di Euro 890.

Mediando i due valori/mq così ottenuti, si ha un valore di mercato al mq pari a :

$(1370+890)/2=1.130$  Euro/mq arrotondato al lordo di eventuali decurtazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	298,63	x	1.130,00	=	<b>337.450,20</b>
Valore superficie accessori:	58,60	x	1.130,00	=	<b>66.218,00</b>
					<b>403.668,20</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 403.668,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 403.668,20**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione ha tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare come desunto dagli annunci immobiliari di varie agenzie della zona e relativi ad immobili simili.

Tali valori sono stati mediati con quelli desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare come precedentemente descritto, rapportati ai coefficienti di merito specifici per l'immobile e riportati nell'Allegato A12.

Dal valore ottenuto, sono stati decurtati oneri e spese relativi alla sanatoria differita, presentabile nei termini stabiliti dal giudice al momento della vendita (di norma entro 120 gg) per le opere realizzate in difformità alle Concessioni Edilizie rilasciate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona P.G., agenzie: Barcellona P.G./Milazzo, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Ufficio anagrafe del Comune di Barcellona P.G., Notaio Brescia, Archivio notarile di Messina, Ufficio usi civici regionale di Palermo, informazioni apprese dalla ditta proprietaria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	298,63	58,60	403.668,20	403.668,20
				<b>403.668,21 €</b>	<b>403.668,21 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Attualmente la villa non risulta divisibile in quanto presenta servizi, scala e impianti in comune e in quanto i vari piani non sono funzionalmente autonomi nè organicamente separati.

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: €. **4.036,68**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **39.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **360.631,52**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **1%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **3.606,32**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **357.025,21**





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 78/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B terreno residenziale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO C/da Mazza (Via Barcellona-Acquaficara), quartiere Centineo, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXXX)

Il lotto di terreno si trova in adiacenza alla strada Centineo-Acquaficara, ma ad oggi, non risulta accessibile dalla stessa a causa del notevole dislivello.

La superficie è scoscesa e raggiunge il punto più alto, in adiacenza alla corte con sovrastante villa, individuata con la particella 805 del F. 38, ad oggi di proprietà della stessa ditta.

Dalle misure che è stato possibile prendere in loco, sia del terreno che della corte della villa, dopo aver effettuato una sovrapposizione tra il rilievo e la mappa catastale (All. C7), è stato possibile appurare che, parte della corte della villa di cui alla part. 805 insiste sul lotto.

Inoltre, il confine est in adiacenza a detta corte, non risulta delimitato in quanto comunque, il terreno in oggetto e l'adiacente villa con corte, sono di proprietà dello stesso soggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 895 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 700, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a XXXXX., derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/1994 protocollo n. ME0030561 Voltura in atti dal 15/04/2021 Repertorio n.: 207586 Rogante: NOT. CUTRUIA Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 402 del 16/05/1994 SUCC. XXXXX (n. 471  
Coerenze: NORD – terreno altra ditte partt. 804-965 SUD – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato partt. 896-897; OVEST – Strada pubblica; EST - corte con sovrastante villa part. 805 (confine non delimitato) ;

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia scoscesa senza nessun accesso indipendente, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: \, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: \, arboree: rade ,di selvicoltura: \Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>700,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.555,17</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.329,62</b>
Data della valutazione:	<b>29/04/2021</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

- Il terreno non ha accesso indipendente dalla strada adiacente a causa del notevole dislivello tra i due;

- L'unico accesso possibile è quello dalla corte su cui insiste la villa di cui alla part. 805 dello stesso proprietario;

-Tra il terreno in oggetto e la corte sopra citata non esiste nessuna delimitazione;

Per quanto il terreno risulti non occupato si rileva che, a Est, su parte dello stesso, insiste una porzione della corte di fabbricato, con pavimentazione in cemento o simile, di cui alla particella 805 da cui, detto terreno non risulta nettamente separato ma in uno stato di continuità e adiacenza. Solo da tale corte è possibile accedere al lotto che quindi viene ad oggi fruito dalla ditta proprietaria dell'adiacente particella 805 che è la stessa del terreno.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 03/02/2017 a Messina ai nn. 00316/02661, a favore di BANCO BPM SPA – Milano (MI) C.F. 09722490969 (domicilio eletto c/o Avv. Mariano Campo Via San Sebastiano n. 9/C – Messina, contro XXXX, derivante da decreto ingiuntivo del 28.01.2017 .

Importo ipoteca: 94000.

Importo capitale: € 62.101,18

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 10/12/2020 a Messina ai nn. 21389/30603, a favore di LEVITICUS SPV Srl – Roma Pi.14978561000, contro XXXXX, derivante da notifica Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Rep. 768.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**  
Millesimi condominiali: **0**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0  
Ulteriori avvertenze:

Il terreno insiste su un'area urbanistica gravata da vincolo idrogeologico come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica del 12/03/2021 (All. E1). Tale vincolo prevede che ogni attività soggetta al rilascio di parere dal parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste per il Territorio (art. 36 N.T.A. al PRG).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Tramite i due atti citati al paragrafo 6.1, il soggetto debitore ha acquisito la piena proprietà dell'immobile. Si è reso necessario un aggiornamento catastale in quanto il terreno, risultava come da certificato catastale estratto in data 03/02/2021 All. C1 e come anche scritto nel certificato notarile, in ditta non aggiornata.

Seguito aggiornamento catastale effettuato, il terreno a decorrere dal 15/04/2021 risulta in ditta aggiornata come si evince dal certificato catastale allegato All. E3 estratto dall'Agenzia del Territorio in data 16/04/2021.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

XXXX per la quota di 50/100, in forza di Atto di compravendita del Notaio Salvatore Cutrupia (All.D1), con atto stipulato il 18/03/1993 a firma di Salvatore Cutrupia ai nn. 199522 di repertorio, registrato il 01/04/1993 a Uff. Registro di Barcellona P.G. ai nn. 389, trascritto il 30/03/1993 a Conservatoria di Messina ai nn. 8106/6904.

All. D1 (atto) e all. 1.2.3 (nota di trascrizione).

XXXXXX per la quota di 50/100, in forza di Successione in morte di XXXXXX, registrato il 04/11/1994 a Uff. Registro di Barcellona P.G. ai nn. 680 vol. 22, trascritto il 04/03/1993 a Conservatoria di Messina ai nn. 4700/5663.

All. D2 (successione) e All. 1.2.2 (nota di Trascrizione).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La superficie del terreno, secondo i dati desunti dal certificato catastale e le misure prese in loco, è inferiore a quella necessaria per la formazione di un lotto edificatorio minimo che deve essere di almeno di 1000 mq, secondo le previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (Art. 129 N.T.A.).

In ogni caso, l'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano di Lottizzazione unico convenzionato esteso all'intera area (almeno 10.000 mq).

Una piccola striscia di terreno, insiste su un'area dove è previsto da PRG, l'ampliamento dell'attuale strada che delimita il lotto su lato Ovest ma da cui ad oggi, non è possibile l'accesso a causa del notevole dislivello.

Sul lotto, così come nelle aree limitrofe, grava vincolo idrogeologico come si evince dall'Allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (E1). Pertanto, qualsiasi attività, compresi i movimenti di terra, deve essere prima autorizzata dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste competente per il territorio.



Per quanto non espressamente riportato si rimanda all'Allegato Certificato di Destinazione Urbanistica All. E1.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 106 del 08/02/2007 e succ. 04 dell'11/02/2014, l'immobile ricade in zona parte C.3.4 "zona di residenza stagionale collinare di progetto (Art. 129 NTA del PRG)", parte strada, in vincolo idrogeologico come si legge nel CDU allegato (All. E1). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le norme tecniche si trovano integrate nel C.D.U. All. E1. L'indice di fabbricabilità è dello 0,30 mc/mq. L'indice di fabbricabilità già utilizzato con le C.E. di cui agli allegati A1 - A3 è dello 0,03 mc/mq. L'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano di lottizzazione convenzionata estesa all'intera area (minimo 10.000 mq). Il lotto minimo dovrà essere di 1000 mq. Ogni attività edificatoria, nonché anche i movimenti di terra, dovranno essere soggetti al rilascio parere da parte dell' Ispettorato Dipartimentale delle forestale .. E' stato richiesto in data 17/02/2021, all'ufficio Urbanistica del Comune di Barcellona P.G., Certificato di destinazione Urbanistica (All.ti C6 e C6.1). L'ufficio ha rilasciato detto certificato in data 12/03/2021 (All. E1).

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame dei certificati catastali (All.E3), dalla lettura dell'atto originario di compravendita All. D1 non si riscontrano diritti di servitù pubbliche o di altro genere.

Nell'atto di compravendita, nel paragrafo "disposizioni comuni alle vendite" si legge solo:

"Dichiara il venditore: - che l'indice di fabbricabilità anche agricolo, dei terreni venduti"... è stato sfruttato per la costruzione delle cinque unità immobiliari ben nota agli acquirenti odierni essendo quattro delle stesse di proprietà degli acquirenti medesimi".

Tale circostanza è confermata anche dagli elaborati grafici delle Concessioni Edilizie, C.E.2352250288 del 25/02/1988 (All. A3), C.E. n. 375 del 06/12/1979 (All. A1) e variante n. 1247 del 06/10/1983 (All. A2) ove si evince che il terreno oggi individuato dalla part. 895 prima di essere frazionato, era parte integrante della particella 808, di cui è stato sfruttato l'indice edificatorio agricolo dello 0,03 mc/mq per la costruzione di 5 fabbricati.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Alla data di conferimento incarico, l'immobile, come scritto nel certificato notarile agli atti e come da certificato catastale del 03/02/2021 (All.C1), risultava in ditta non aggiornata ovvero XXXX. Rilevata tale circostanza, si è proceduto ad effettuare un aggiornamento tramite voltura terreni e correlata pratica catastale (All.ti C3-C4) approvato dall'Agenzia del Territorio in data 14/04/2021 (All. C3.5) e 15/04/2021 (C4.1 - 3° pag.) come si evince dai certificati catastali allegati (E2 ed E3). Il certificato catastale E3 conclude l'iter di aggiornamento della ditta catastale.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO C/DA MAZZA (VIA BARCELLONA-  
ACQUAFICARA), QUARTIERE CENTINEO

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO C/da Mazza (Via Barcellona-Acquaficara), quartiere Centineo, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXXXX)

Il lotto di terreno si trova in adiacenza alla strada Centineo-Acquaficara, ma ad oggi, non risulta accessibile dalla stessa a causa del notevole dislivello.

La superficie è scoscesa e raggiunge il punto piu' alto, in adiacenza alla corte con sovrastante villa, individuata con la particella 805 del F. 38, ad oggi di proprietà della stessa ditta.

Dalle misure che è stato possibile prendere in loco, sia del terreno che della corte della villa, dopo aver effettuato una sovrapposizione tra il rilievo e la mappa catastale (All. C7), è stato possibile appurare che, parte della corte della villa di cui alla part. 805 insiste sul lotto.

Inoltre, il confine est in adiacenza a detta corte, non risulta delimitato in quanto comunque, il terreno in oggetto e l'adiacente villa con corte, sono di proprietà dello stesso soggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 895 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 700, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a XXXXX., derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/1994 protocollo n. ME0030561 Voltura in atti dal 15/04/2021 Repertorio n.: 207586 Rogante: NOT. CUTRUPA Sede: BARCELLONA POZZO DI GOTTO Registrazione: UR Sede: MESSINA n: 402 del 16/05/1994 SUCC. XXXXX (n. 471  
Coerenze: NORD – terreno altra ditte partt. 804-965 SUD – terreno altra ditta con sovrastante fabbricato partt. 896-897; OVEST – Strada pubblica; EST - corte con sovrastante villa part. 805 (confine non delimitato) ;

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia scoscesa senza nessun accesso indipendente, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: \, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: \, arboree: rade ,di selvicoltura: \Il terreno



*Vista dei gradini in cemento che seguono l'andamento del terreno e consentono un agevole accesso a parte del lotto.*



*Vista del terreno dall'adiacente corte della villa di cui alla part. 805, ad oggi unico punto di accesso al lotto.*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Vista del terreno dalla strada Centineo-Acquaficara (catastalmente Centineo-Portosalvo). Il terreno non risulta ad oggi accessibile da detta via.*



*Vista del terreno dalla corte della villa adiacente allo stesso e unico punto di accesso possibile.*

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

buono



panoramicità:

ottimo



stato di manutenzione generale:

scarso



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**LOCALIZZAZIONE :** Il terreno ricade fuori dal centro abitato in un'area di espansione a bassa densità edilizia.

**TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE:** terreno incolto, scosceso verso la strada che lo delimita sul lato Ovest, di forma pressochè quadrangolare, delimitato su tre lati da muri in cemento o elementi naturali e, per il rimanente lato in stato di continuità alla corte della villa di cui alla part. 805 da cui non risulta nettamente delimitato e che costituisce ad oggi unico possibile accesso al lotto.

Per quanto è stato possibile misurare, stante lo stato in cui si trova il terreno e l'orografia dello stesso, la superficie reale della parte occupata da una vegetazione di tipo infestante ha le seguenti dimensioni medie ovvero 22,5 m, in direzione trasversale e 21,4 m, in direzione longitudinale per una superficie di circa 483 mq, inferiore alla superficie catastale di 700 mq.

Pertanto, è stata effettuata una sovrapposizione, del tutto esemplificativa, tra il foglio di mappa (n. 38) e il rilievo, documentata nell'allegato C7.

Da tale sovrapposizione è emerso che, parte del terreno, come individuato nella mappa con la part. 895, insiste sull'attuale corte della villa di cui alla part. 805.

Lo stralcio di mappa su cui insiste l'immobile si trova allegato alla presente perizia all. C2

Il certificato di destinazione urbanistica si trova allegato alla presente perizia All.E1.

#### CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno in zona C.3.4, in vincolo idrogeologico, con una porzione minima, ricadente in area di previsione di ampliamento dell'attuale strada	700,00	x	100 %	=	700,00
<b>Totale:</b>	<b>700,00</b>				<b>700,00</b>



*Il terreno (part.895) ha una forma quadrangolare irregolare e ha un lato adiacente alla strada Centineo-Acquaficara dalla quale ad oggi però non è possibile l'accesso a causa del notevole dislivello.*



*Vista di parte del terreno che si presenta incolto e con un notevole dislivello. L'unico accesso possibile e' dalla corte della villa di cui alla particella 805 adiacente e comunicante sul lato est.*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2021

Fonte di informazione: Solida Immobiliare

Descrizione: Terreno edificabile pianeggiante - Rif. Ann. 40748953 Riferimento Imm: VE-031

Indirizzo: Via Barcellona Castoreale

Superfici principali e secondarie: 1340

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 59,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: Terreno edificabile - Bpg 4/20  
Indirizzo: Via Giacomo Leopardi, Barcellona P.G.  
Superfici principali e secondarie: 31948  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 874.438,00 pari a 27,37 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/04/2021  
Fonte di informazione: Idealista.it Annuncio: 213456  
Descrizione: Terreno edificabile previa lottizzazione (in zona pianeggiante - c/da Spinesante), con accesso da sentiero  
Indirizzo: Via Simeto 22, c/da Spinesante) Barcellona P.G.  
Superfici principali e secondarie: 1150  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 70.000,00 pari a 60,87 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/04/2021  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Zona Ponte Idria Barcellona P.G. , terreno edificabile con doppio accesso-rif. 87481318  
Superfici principali e secondarie: 600  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 40.000,00 pari a 66,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/04/2021  
Fonte di informazione: Idealista.it- Annuncio: 21105193  
Descrizione: Terreno edificabile con accesso da strada principale  
Indirizzo: C/da Palcotto - Barcellona P.G.  
Superfici principali e secondarie: 1150  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 85.000,00 pari a 73,91 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo medio dei terreni esaminati nei vari annunci immobiliari , relativi a immobili simili, è di Euro 57,70.

Su tale prezzo, sono state effettuate delle decurtazioni per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto soprattutto tenendo in considerazione :

- l' assenza di un accesso indipendente e l'orografia del terreno che, correlata anche all'esiguita della superficie dello stesso, renderà esoso realizzare un accesso indipendente;



- il Vincolo idrogeologico che grava sul lotto e sulle aree limitrofe come si evince dal CDU All. E1;
- l'esistenza di una porzione di terreno, seppur limitata, che insiste sull'ampliamento di previsione di PRG della strada esistente sul lato Ovest;
- lo sfruttamento dell'indice edificatorio agricolo dello 0,03 per la costruzione degli immobili di cui alla C.E. 375 del 06/12/1979 e successive varianti;

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alla lettura della relazione peritale di risposta ai quesiti del giudice e alla documentazione allegata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 700,00 x 57,70 = **40.390,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Orografia del terreno ed esiguità di superficie	-8.078,00
Decurtazione per vincolo idrogeologico	-807,80
Piccola parte del lotto (circa 40 mq) insiste sull'area di ampliamento della strada secondo le previsioni del PRG vigente	-2.000,00
Decurtazione per utilizzazione dell'indice edificatorio dello 0,03 per la costruzione degli immobili di cui alla C.E. 375 del 06/12/1979 e successive varianti.	-403,90
Assenza di accesso indipendente	-4.039,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.061,30**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.061,30**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile sono stati presi in esame terreni simili in vendita nel Comune di Barcellona P.G.

E' stata effettuata poi una media di tutti i prezzi esaminati e sul valore ottenuto sono state effettuate delle decurtazioni relative alle caratteristiche specifiche del terreno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Barcellona P.G., conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona P.G., agenzie: Barcellona P.G., Milazzo, ed inoltre: Ufficio regionale Usi civici di Palermo, Ufficio Urbanistica del Comune di Barcellona P.G.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	terreno residenziale	700,00	0,00	25.061,30	25.061,30
				<b>25.061,30 €</b>	<b>25.061,30 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Data l'esiguità della superficie, l'orografia del terreno e l'assenza di un accesso indipendente, si ritiene che il lotto non sia divisibile.

In virtù della circostanza che ad oggi, l'unico accesso possibile è quello dalla corte di fabbricato di cui alla part. 805 di cui al lotto 1, si ritiene auspicabile vendere i due lotti insieme.

E' stata applicata una riduzione per stato di occupazione in quanto, su parte del terreno, insiste una porzione della corte della villa (part. 805) di cui al lotto 1 (si veda All. C7).

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 2.506,13</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.555,17</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>1%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 225,55</b>
--	------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.329,62</b>

data 29/04/2021

il tecnico incaricato  
PIERA ANGELA CATANIA



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

**DISTINTA FINALE ED ELENCO ALLEGATI**

La presente relazione peritale è composta da:

- relazione di risposta ai quesiti del giudice di n. pagg.39;
- Relazione di stima redatta con il software Tribù Office di n. pagg.26;
- distinta ed elenco allegati pagg. 4;
- Gli allegati di seguito specificati;

<b>ELENCO ALLEGATI</b>	
<b>RICHIESTE DOCUMENTI PRIVATI ED ENTI</b>	
<b>1</b>	Richiesta atti e documenti inoltrata al Notaio Brescia che ha redatto la certificazione notarile già in atti
<b>1.1</b>	Rettifica richiesta sopra citata
<b>1.2</b>	Riscontro del notaio Brescia :
<b>1.2.1</b>	Trascrizione atto per causa di morte (successione in morte XXXX) R.g.3196 presentazione n. 180 del 07/02/2020
<b>1.2.2</b>	Trascrizione successione in morte XXX presentata 04/03/1996 variata indata 11/01/2003 _ nota R.g. 5663 part. 4700
<b>1.2.3</b>	Trascrizione atto di vendita 18/03/1993 Notaio Salvatore Cutrupia , presentazione 30/03/1993 R.g.8106 part. 6904
<b>1.2.4</b>	Trascrizione successione in morte XXXX R.g. 19079 part. 13801
<b>1.2.5</b>	Trascrizione atto 25 Agosto 1983 notaio felice Spinella
<b>2</b>	Richiesta accesso atti inoltrata all ufficio tecnico e sanatoria del Comune di Barcellona P.G. il 03/02/2021
<b>3</b>	Richiesta inoltrata all'Archivio notarile per rilasci copia atto di compravendita del 18/03/1993 redatto dal notaio Salvatore Cutrupia
<b>4</b>	Richiesta all'A.D.E. della copia della successione in morte di XXXX
<b>4.1</b>	Sollecito richiesta di cui al punto 4
<b>5</b>	Certificato di residenza soggetto debitore
<b>6</b>	Certificato in morte del sig. XXXX
<b>OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI</b>	
<b>7</b>	Comunicazione Avvio Operazioni peritali e successiva comunicazione di Rinvio su richiesta del Soggetto debitore

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

<b>8</b>	Verbale operazioni peritali del 09/04/2021
<p><b>DOCUMENTI RELATIVI ALL IMMOBILE</b></p> <p><b>1. abitazione</b> sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Via Centineo n.13 e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 38 part.IIa 805 sub. 1, piano T-1-S1, vani 8,5, Ctg. A/7;</p>	
<b>A1</b>	Concessione Edilizia n. 375 del 06/12/1979
<b>A2</b>	Concessione Edilizia n. 1247 del 06/10/1983
<b>A3</b>	Concessione Edilizia n. 2352 del 25/02/1988
<b>A4</b>	Comunicazione art. 9 L.37/85 del 31/07/1992 per modifiche interne
<b>A5</b>	Abitabilità del 27/08/1992
<b>A6</b>	Certificato catastale part. 8 (terreno relativo alle C.E. sopra menzionate)
<b>A7</b>	Certificato catastale F.38 part. 805 sub 1 del 02/02/2021
<b>A8</b>	Mappa (F. 38 part.805)
<b>A9</b>	Planimetria catastale villa F. 38 part. 805 sub 1 estratta in data 01/02/2021
<b>A10</b>	Rilievo fotografico villa effettuato il 09/04/2021
<b>A11</b>	Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
<b>A12</b>	Coefficienti di merito specifici per l immobile da valutare
<p><b>DOCUMENTI RELATIVI ALL IMMOBILE</b></p> <p><b>2. autorimessa</b> sita nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) C.da Mazza e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 38 part.IIa 805 sub. 2, piano T, Mq. 60, Ctg. C/6;</p>	
<b>B1</b>	Estratto Planimetria catastale sub 2 (infruttuoso in quanto assente poiché l attribuzione della Rendita catastale è stata fatta d ufficio senza redazione di una planimetria catastale)
<b>B2</b>	Certificato catastale sub 2 del 07/04/2011
<b>B3</b>	Rilievo fotografico della parte in ampliamento della villa relativa al sub 2 della part. 805
<p><b>DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL IMMOBILE</b></p> <p><b>3. terreno</b> sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 38 part.IIa 895, Are 07.00;</p>	
<b>C1</b>	Certificato catastale del terreno (F.38 part. 895) estratto il 03/02/2021
<b>C2</b>	Mappa F.38 part. 895
<b>C3</b>	<b>Domanda di voltura atto per per aggiornamento ditta catastale</b> relativa al terreno individuato al F.38 part. 895 risultante ancora intestato al vecchio proprietarioXXXXXX (come precisato anche nel Certificato notarile già agli atti) - <b>PRIMO PASSAGGIO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE</b> tramite presentazione atto di

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti  
Espropriazione immobiliare N. 78/2020

	compravendita del Notaio Salvatore Cutrupia del 18/03/1993 -
<b>C3.1</b>	Reinoltro domanda voltura di cui sopra
<b>C3.2</b>	Sollecito voltura
<b>C3.3</b>	Riscontro agenzia del territorio
<b>C3.4</b>	Integrazione versamento
<b>C3.5</b>	registrazione voltura (ditta parzialmente aggiornata si veda visura <a href="#">All.E2</a> del 15/04/2021)
<b>C4</b>	Richiesta contact center per correzione ditta catastale (ditta interamente aggiornata si veda visura <a href="#">All.E3</a> del 16/04/2021) - <b>SECONDO PASSAGGIO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE</b> tramite presentazione della SUCCESSIONE IN MORTE di XXXX
<b>C4.1</b>	Riscontro contact center
<b>C4.2</b>	Certificato catastale aggiornato
<b>C5</b>	Richiesta esistenza vincoli su terreno all ufficio regionale usi civici
<b>C5.1</b>	Riscontro dell Ufficio regionale Usi civici alla richiesta di cui al punto precedente
<b>C6</b>	Istanza per rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica presentata il 23/02/2021 all Ufficio Urbanistica del Comune di Barcellona P.G.
<b>C6.1</b>	Richiesta integrazione da parte dell ufficio Urbanistica (richiesto versamento e marche da bollo)
<b>C6.2</b>	Integrazione trasmessa all Ufficio Urbanistica il 11/03/2021 (certificato allegato <a href="#">All. E1</a> )
<b>C7</b>	Sovrapposizione del rilievo metrico effettuato sui luoghi sulla mappa catastale
<p><b>ATTI ESTRATTI E AGGIORNAMENTI</b> relativi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla <b>VILLA F.38 part. 805</b> (prima sub1 -abitazione + sub 2 autorimessa) di fatto immobile unico interamente adibito ad abitazione (<a href="#">oggi sub 3</a>);</li> <li>- al <b>TERRENO F.38 Part. 895</b> (<a href="#">in ditta aggiornata GIUSTO Edvige dal 16/04/2021 ex XXXX</a>)</li> </ul>	
<b>D1</b>	Atto ultra-ventennale e allegati estratto dalla Conservatoria di Messina seguito richiesta di cui all <a href="#">All.3</a>
<b>D2</b>	Copia successione in morte di XXXX estratto dall'Agenzia delle Entrate di Messina seguito richiesta di cui all <a href="#">All.4</a>
<b>D3</b>	<b>Catastazione aggiornata</b> approvata dell'Agenzia del Territorio di Messina con <a href="#">Prot. ME0031715 del 20/04/2021</a>
<b>D4</b>	Elaborato planimetrico aggiornato in data 21/04/2021 estratto dall'Agenzia del Territorio
<b>D5</b>	Elenco sub catastali aggiornato in data 21/04/2021 estratto dall'Agenzia del Territorio
<b>D6</b>	<b>Planimetria catastale aggiornata</b> in data 21/04/2021 ( <b>F.38 part. 805 sub 3</b> ex sub 1 e 2) estratto dall'Agenzia del Territorio seguito approvazione della catastazione di cui al punto D3
<b>D7</b>	<b>Certificato catastale aggiornato</b> della <b>villa F. 38 part. 805 sub 3</b> (ex sub 1 e 2) estratto in data 21/04/2021 seguito approvazione della catastazione di cui al punto D3

CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013  
PEC: [pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)



<b>D8</b>	<b>Attestato di Prestazione Energetica</b> 2021041901 e ID 779706 del 21/04/2021 di registrazione al Catasto Energetico regionale
<b>D9</b>	<b>Planimetria piano terra</b> stato attuale come da rilievo sui luoghi
<b>D9.1</b>	Planimetria piano terra di confronto con le C.E. rilasciate e con la vecchia catastazione
<b>D10</b>	<b>Planimetria piano primo</b> stato attuale come da rilievo sui luoghi
<b>D10.1</b>	Planimetria piano primo di confronto con le C.E. rilasciate e con la vecchia catastazione
<b>D11</b>	<b>Planimetria piano primo</b> stato attuale come da rilievo sui luoghi
<b>D11.1</b>	Planimetria piano primo di confronto con le C.E. rilasciate e con la vecchia catastazione
<b>D12</b>	Calcolo superficie commerciale
<b>E1</b>	<b>Certificato di Destinazione Urbanistica</b> rilasciato dall Ufficio Urbanistica del Comune di Barcellona P.G. il 12/03/2021, su richiesta relativo al terreno individuato catastalmente al F.38 part. 895 seguito richiesta di cui all <b>All. C6</b>
<b>E2</b>	Certificato catastale del terreno (F.38 part. 895) estratta il 15/04/2021 dopo la registrazione della voltura presentata all'Agenzia del Territorio (ex catasto) <b>All.ti C3</b>
<b>E2</b>	Certificato catastale aggiornato del terreno (F.38 part. 895) <u>estratto il 16/04/2021</u> seguito secondo passaggio catastale di aggiornamento tramite richiesta all'ufficio contact center dell'Agenzia del Territorio (ex catasto) di cui all <b>All. C4</b> e succ. riscontri <b>VISURA AGGIORNATA ED IN DITTA ESATTA</b> ovvero XXXX -

Barcellona P.G. li 29/04/2021

IL CTU  
 Arch. CATANIA Piera Angela  


CTU Arch. Catania Piera Angela, Stretto Fiscale 10 98051 Barcellona P.G. (ME) tel: 349/0905013PEC:  
[pieraangela.catania@archiworldpec.it](mailto:pieraangela.catania@archiworldpec.it) email: [visionidarchitettura@gmail.com](mailto:visionidarchitettura@gmail.com)

