

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.130/2017 R.G.ES.

PARTE RICORRENTE: FAMMA S.R.L.

contro

[REDACTED] (USUFRUTTUARIA) e

[REDACTED] (NUDA PROPRIETA') –

DEBITRICI -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

-
- INCARICO del 12/12/2019 notificato, in pari data, a mezzo PEC
 - Accettazione incarico e Giuramento il 02/01/2020 presso la Cancelleria Ufficio Esecuzioni immobiliari;
 - Invio Bozza Relazione alle parti il 28/12/2020
 - Deposito Relazione in data 07/01/2021
 - Anticipo spese a carico della FAMMA S.R.L. € 500,00.
 - **Udienza 14 gennaio 2021**
-

Pace del Mela, li

L'ESPERTO CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Ing. Domenica De Gregorio)

INDICE

1. INCARICO- GIURAMENTO E MANDATO	pag. 4
2. PREMESSA	pag. 9
a) OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 9
3. QUESITI ASSEGNATI NEL MANDATO	
<i>quesito 1 - verifichi a) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ.</i>	pag. 13
<i>quesito 2 - identifichi e descriva b) sommariamente gli immobili pignorati</i>	pag. 13
<i>quesito 3 - accerti c) se gli immobili siano liberi o occupati</i>	pag. 18
<i>quesito 4 – predisponga d) l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni”</i>	pag. 20
quesito 5 - indichi e):	
(a) Diritti reali	pag. 21
(b) Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) omissis.....	pag. 21
(c) Eventuale regolamento condominiale	pag. 22
<i>quesito 6 – verifichi f) se i beni pignorati (siano gravati da censo, livello...omissis)</i>	pag. 22
<i>quesito 7-accerti g) la regolarità edilizia e urbanistica ...ecc</i>	pag. 23
<i>quesito 8 - specifichi h) in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera</i>	pag. 24
4. DISPOSIZIONI DEL G.E. :	
a) proceda ove necessario ad eseguire variazioni catastali.....	pag. 24
b) verifichi se opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti...omissis.....	pag. 25
c) dica se gli immobili sono pignorati solo pro quota...omissis.....	pag. 25
d) rediga la relazione di stima – <u>RELAZIONE DI STIMA</u>	pag. 25
d.1 DESCRIZIONE LOTTO N.1	pag. 28
d.2 DESCRIZIONE LOTTO N. 2	pag. 40
d.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE LOTTO 1	pag. 44
d.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE LOTTO 2	pag. 52
5. CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO	pag. 56

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 2 - MANDATO – GIURAMENTO – VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3 - Documentazione ritirata presso l’Agenzia dell’Entrate di Messina – Uffici Catastali
- ALLEGATO 4 - Documentazione ritirata presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Messina–Servizio di Pubblicità immobiliare per l’ispezione ipotecaria - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALLEGATO 5 - Documentazione ritirata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona Progetto Elaborati Grafici - Certificato di destinazione urbanistica e attestato espropriazione

1. INCARICO – GIURAMENTO E MANDATO

La sottoscritta, Ing. Domenica De Gregorio con Studio in Pace del Mela in Via Nazionale n.144, veniva nominata Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n° 130/2017 R.G.Es, promossa dalla ditta FAMMA s.r.l. con sede in Milazzo, Via Manzoni n.33 in persona del suo legale rappresentante pro tempore Geom. Salvatore Arturo Formica, *contro* [REDACTED] residente in Barcellona P.G. via Giacomo Leopardi n. 14 [REDACTED] residente in Barcellona P.G. Via Sant'Onofrio n.7 - come si evince dal provvedimento del Giudice dell'Ufficio Esecuzione Immobiliare n° 130/2017 R.G.Es: Dott. Giuseppe Lo Presti . (Allegato 2 : Mandato- Giuramento e Verbali di sopralluogo)

In data 12/12/2019 la scrivente riceveva a mezzo pec, l'incarico di esperto e in data 02/01/2020 accettava e prestava giuramento presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G.

Nel **Mandato del 23/03/2018**, il Giudice dott. Giuseppe Lo Presti, dopo aver revocato l'incarico all'Ing. Felice Fugazzotto e all'Ing. Nicola Siracusa, nominava la sottoscritta, disponeva di procedere alle attività e di rispondere ai quesiti formulati nel mandato di seguito riportati: (Allegato : Mandato-Revoca e Giuramento)

Nel Verbale di udienza del 12/12/2019,

- 1) **nominava**, esperto nel presente procedimento la sottoscritta Ing. Domenica De Gregorio con studio in Pace del Mela – Via Nazionale 144, disponendo che la stessa presti giuramento senza ritardo in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione; il Giudice Dott. Giuseppe Lo Presti, emetteva il mandato di incarico, rispettando quanto descritto nel verbale della precedente Udienza del 23/03/2018,
- 2) **autorizzava** l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura necessari per lo svolgimento dell'incarico e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (Comune, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Ufficio del Territorio) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), ivi compresi quelli relativi a rapporti di locazione;
- 3) **assegnava all'esperto il seguente mandato:**

a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non*

corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

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

*c) **accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate,*

con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

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

*e) **indichi**: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in*

atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

*f) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);*

*g) **accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);*

*h) **specifichi** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);*

dispone che l'esperto:

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

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

*c) **dica**, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione 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;

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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla relazione dovranno 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;

ordina che l'esperto:

a) **invii** copia della relazione (**da redigersi preferibilmente mediante il software "Tribù Office 6", scaricabile attraverso l'apposito link inserito sul sito internet del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, nell'area periti**) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (anche se non costituito: in questo caso la relazione dovrà essere inviata presso la residenza o il domicilio eventualmente eletto in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione; in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza o il domicilio, presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione), nonché al custode eventualmente già nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita** ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta con avviso di ricevimento (art. 173-bis, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.), assegnando alle parti un **termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;

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

2. PREMESSA

La sottoscritta, in data 02/01/2020, accettava l'incarico e prestava giuramento presso la Cancelleria per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G., prendeva visione dei fascicoli riguardanti la procedura esecutiva immobiliare tramite atti computerizzati.

Per l'adempimento dell'incarico affidato, la sottoscritta ha svolto indagini presso i diversi uffici competenti (Ufficio Catasto Messina, Conservatoria Registri Immobiliari Messina. Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G., Sezione Urbanistica, Edilizia privata e Ufficio Espropriazioni) per informazioni e reperire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

Prima di iniziare le operazioni peritali la sottoscritta inviava alle parti interessate, avviso di sopralluogo, all'Avv.to Luigi Celi, difensore, della FAMMA s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore, Geom. Salvatore Arturo Formica, elettivamente domiciliata in Barcellona P.G. Via Roma n.167- a mezzo PEC certificata; alle Sig.re [REDACTED] via Giacomo Leopardi n.14 Barcellona P.G. con Raccomandata A/R n.15089918649-4 del 06/02/2020 e alla sig.ra [REDACTED] Barcellona P.G. con Raccomandata A/R n. 15089918651-7 del 06/02/2020. La sottoscritta comunicava alle parti che in data 24/02/2020 si sarebbe recata sui luoghi per iniziare le operazioni peritali. In data 08/06/2020 l'Avv. Luigi Celi comunicava a mezzo pec che il nuovo difensore della società creditrice precedente era l'Avv. Antonio Giardina.

OPERAZIONI PERITALI

1° SOPRALLUOGO - in data 24/02/2020 in Barcellona P.G. Via Giacomo Leopardi n.14 (Allegato 2: Mandato- Giuramento -Verbali di sopralluogo)

Il giorno stabilito alle ore 10:00 la sottoscritta C.T.U. si presentava sui luoghi ed ivi non trovava presente né le convenute parte debitorici né i rispettivi legali. Dopo un' attesa di circa 30 minuti e prese informazioni in loco le è stato riferito che nell'immobile al momento non abitava nessuno, per cui alle ore 10,30 chiudeva le operazioni peritali e redigeva il relativo verbale. In data 24/02/2020 comunicava al Giudice l'esito del primo sopralluogo. *“Il Giudice vista la nota della sottoscritta (esperto stimatore) del 24/02/2020, tenuto conto del comportamento non collaborativo dei debitori esecutati che non hanno ancora consentito l'accesso all'immobile pignorato; ritenuto che la normativa vigente prevede la sostituzione del custode e che nelle specie non emergono motivi per ritenere che detta sostituzione non abbia utilità;*

Che, all'opposto, deve ritenersi che essa consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art.560 e.p.c., nominava custode dei beni pignorati, in sostituzione delle debitorici l'Avv. Valerio Miserendino che accettava l'incarico. Successivamente, previ accordi telefonici e a mezzo pec, con l'avv. Miserendino veniva concordato l'accesso sui luoghi per il giorno 04/06/2020, ore 15:00.

Sospensione operazioni peritali in data 12/03/2020

In data 12/03/2020, a seguito alle intese telefoniche intercorse, l'avv. Miserendino comunicava a mezzo pec che, a seguito dell'emissione del DPCM 11.03.2020 e della circolare dell'11.03.2020 emessa dal Tribunale di Barcellona P.G. relativamente all'epidemia da coronavirus, l'accesso al cespite pignorato doveva considerarsi al momento sospeso. Pertanto la data di accesso sarebbe stata fissata con successiva comunicazione.

2° SOPRALLUOGO - in data 04/06/2020 in Barcellona P.G. Via Giacomo Leopardi n.14 (Allegato 2: Mandato- Giuramento -Verbali di sopralluogo)

In data 30/05/2020 l'Avv. Valerio Antonino Miserendino inviava alla sottoscritta pec con la quale comunicava che fissava l'accesso al cespite staggito nella procedura esecutiva di che trattasi per la data del 04.06.2020 ore 15:00.

Il 04/06/2020 alle ore 15:00, la sottoscritta munita della documentazione presente agli atti del fascicolo e di quella reperita presso il Catasto di Messina, si recava sui luoghi ed ivi trovava presenti:

- 1) L'avv. Valerio Antonino Miserendino - Custode dei beni pignorati;
- 2) La sig.ra [REDACTED], proprietaria dell'immobile e parte debitrice;

Alla presenza continua degli intervenuti la sottoscritta faceva una ricognizione dei luoghi, identificava i beni pignorati: il fabbricato, ad una sola elevazione fuori terra, il vano garage e il terreno circostante siti nel Comune di Barcellona P.G., di proprietà dei debitori, identificati al Catasto edilizio urbano, Agenzia delle Entrate di Messina, **al foglio 36 part. 91, categoria A/7 classe 2, Villino ad una sola elevazione fuori terra, con vani 14; foglio 36 part. 2210 categ. C/6 classe 4 mq. 139, (Vano garage), terreno foglio 36 part. 2209 di mq. 1299** siti in Barcellona Giacomo Leopardi n.14, in ditta [REDACTED]

La sottoscritta dopo avere preso visione dei luoghi, iniziava le operazioni peritali dal fabbricato. Con l'ausilio della planimetria catastale verificava la corrispondenza della stessa con lo stato dei luoghi, effettuava scatti fotografici dei rispettivi vani.

La sottoscritta non ha potuto proseguire le operazioni peritali in quanto la [REDACTED] si è dovuta allontanare per problemi familiari, pertanto per rilievi e misurazioni rimandava a data da destinarsi con preavviso alle parti.

In data 17/06/2020, come concordato telefonicamente con l'avv.to Valerio Miserendino nella qualità di Custode dei beni pignorati, veniva fissato l'accesso al cespite staggito per la data del 22.06.2020 ore 8:30 per la prosecuzione delle operazioni peritali.

3° SOPRALLUOGO in data **22/06/2020** in Barcellona P.G. Via Giacomo Leopardi n.14 (Allegato 2: Mandato- Giuramento -Verbali di sopralluogo)

Come concordato telefonicamente, l'avv.to Valerio Miserendino, nella qualità di Custode dei beni pignorati inoltrava alla sottoscritta una pec nella quale comunicava che era stato fissato, per la prosecuzione delle operazioni peritali, accesso al cespite staggito per la data del 22.06.2020 ore 8:30.

Veniva avvisata anche la [REDACTED]

Il giorno 22/06/2020 alle ore 8:30, la sottoscritta si recava sui luoghi ed ivi trovava presenti:

- l'avv. Valerio Antonino Miserendino, Custode dei beni pignorati;

- la [REDACTED] proprietaria dell'immobile e parte debitrice;

Alla presenza continua degli intervenuti sono state effettuate misurazioni dei locali del fabbricato foglio 36 part.91 e del magazzino f.36 part. 2210 e visione del terreno circostante stesso foglio 36 part. 2209; sono state scattate altre fotografie anche ai vani del contatore luce, dell'acqua e del gas.

Alle ore 10:10 veniva redatto il verbale delle operazioni peritali con riserva di un eventuale sopralluogo di controllo e verifica dei confini del terreno part. 2209.

4° Sopralluogo (CONCLUSIVO) NON EFFETTUATO

L'avv. Valerio Miserendino (custode dei beni pignorati), come da accordi prestabiliti con la sottoscritta, in data 09/11/2020, fissava l'accesso al cespite pignorato per il giorno 23/11/2020 alle ore 15:30 per proseguire le operazioni peritali.

In data 23/11/2020 la sottoscritta veniva avvisata prima telefonicamente e poi a mezzo pec che l'accesso al cespite oggetto della procedura esecutiva immobiliare menzionata era stato rinviato a data da destinarsi a causa della sopravvenuta indisponibilità della debitrice.

Successivamente l'avv. Miserendino comunicava alla sottoscritta che non riusciva a rintracciare telefonicamente ed in nessun modo la [REDACTED]

Pertanto la sottoscritta concludeva le operazioni peritali in quanto, la documentazione fotografica e i rilievi effettuati nei precedenti sopralluoghi erano sufficienti per procedere alla stima dei beni pignorati. Fa presente che l'ultimo sopralluogo interessava esclusivamente il terreno identificato al f. 36 part. 2209. La particella 2209 non risulta aggiornata sul catastrale a seguito dell'ampliamento della via Giacomo Leopardi.

Procedure:

Al fine di adempiere e procedere alla stesura della relazione e rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, Dott. Giuseppe Lo Presti, la sottoscritta accedeva, personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia dell'Entrate di Messina – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale, in data 09/01/2020; (Allegato 3: Estratto di mappa – Pianta castale – Visure catastali)

- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Messina–Servizio di Pubblicità immobiliare per l’ispezione ipotecaria, in data 18/11/2020; (Allegato 4: Ispezioni ipotecarie)
- in data 07/02/2020 è stata fatta richiesta atti all’Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G. per prendere visione dei fascicoli, ritirare estratto del P.R.G., verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copie delle pratiche edilizie a nome di [REDACTED] oppure in aggiornamento [REDACTED] (Allegato 5)
- in data 28/04/2020 dall’Ufficio urbanistico del Comune di Barcellona P.G. veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica relativamente alle particelle 91-2209 e 2210 del foglio 36 che sarà commentato successivamente con le relative prescrizioni. (Allegato 5)
- In data 30/11/2020 l’Ufficio Espropriazione rilasciava un attestato riguardante la parte di terreno espropriato per l’ampliamento della via Giacomo Leopardi. (Allegato 5)

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisita tutta la documentazione necessaria, presi in esame tutti gli atti relativi e letta scrupolosamente l’Ordinanza del Giudice riguardante l’esecuzione immobiliare di cui in argomento, procede alla relazione di stima secondo le disposizioni del mandato conferito.

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

La sottoscritta CTU avendo scrupolosamente svolto le indagini relative alla presente pratica di procedura immobiliare, ha ottenuto dati e contezza sufficienti per rispondere esaurientemente e con correttezza ai quesiti posti dal Giudice dell'Ufficio esecuzione immobiliare, Dott. Giuseppe Lo Presti ed è in grado di descrivere quanto appresso, in merito al:

- **quesito 1 - a) verifichi** *“prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma b II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate) ...omissis”*

La sottoscritta ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore procedente ed è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

- **quesito 2 - b) identifichi e descriva** *“sommariamente gli immobili pignoratiomissis”*

Per la corretta identificazione del bene, la sottoscritta oltre ai rilievi effettuati in loco misurazioni e scatti fotografici, ha reperito tutta la documentazione presso i vari uffici (Agenzia dell'Entrate NCEU di Messina- UTC Comune di Barcellona P.G.):

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Barcellona P.G. in via Giacomo Leopardi n. 14.



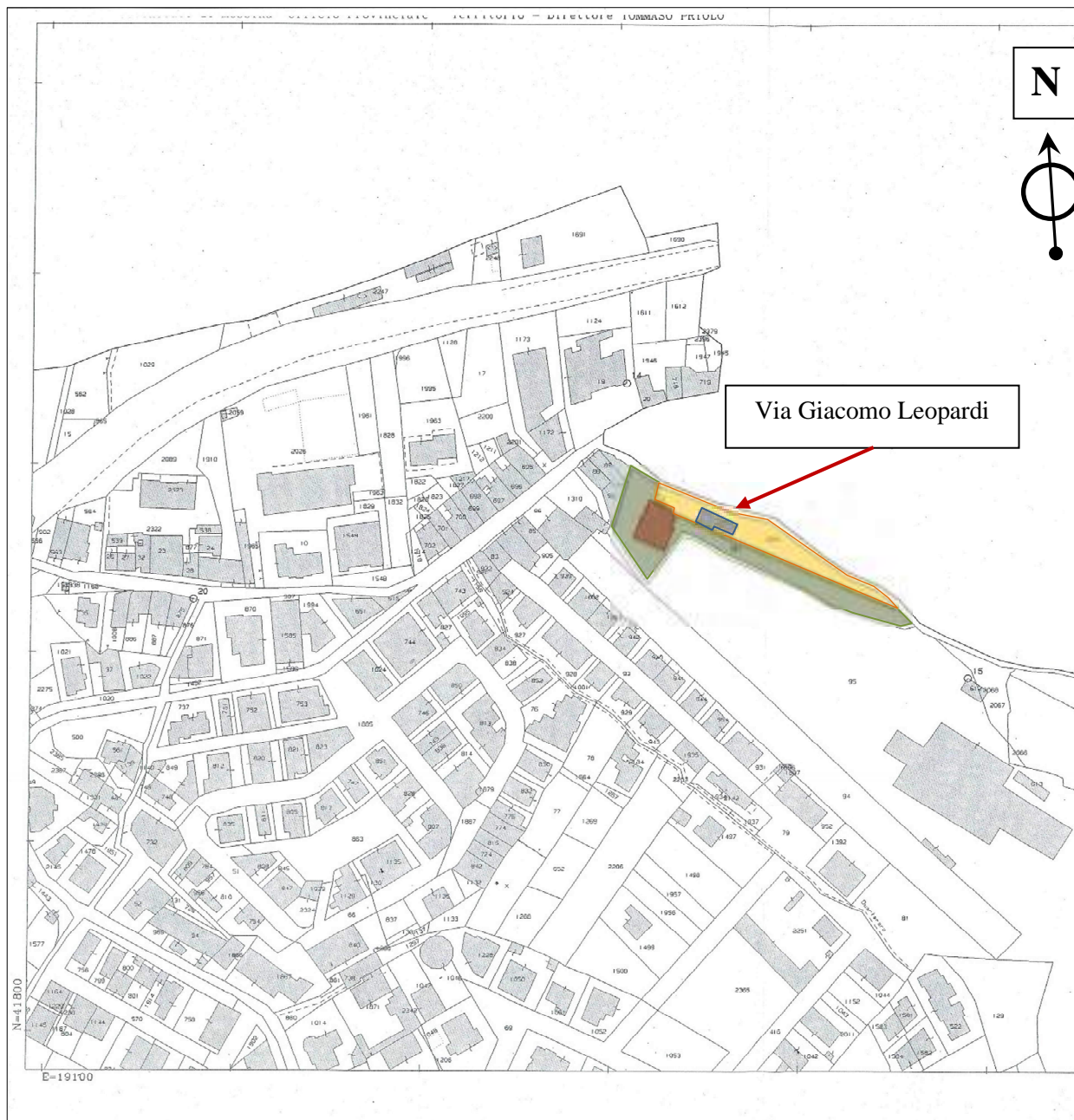
Immagini estratte da google earth e google maps (volo sett. 2020)



Prospetto Principale Immobile su via G. Leopardi - Immagini estratte da google earth e google maps (volo sett. 2020)







Prospetto Garage part. 2210 - su via G. Leopardi - Immagini estratte da google earth e google maps (volo sett. 2020)



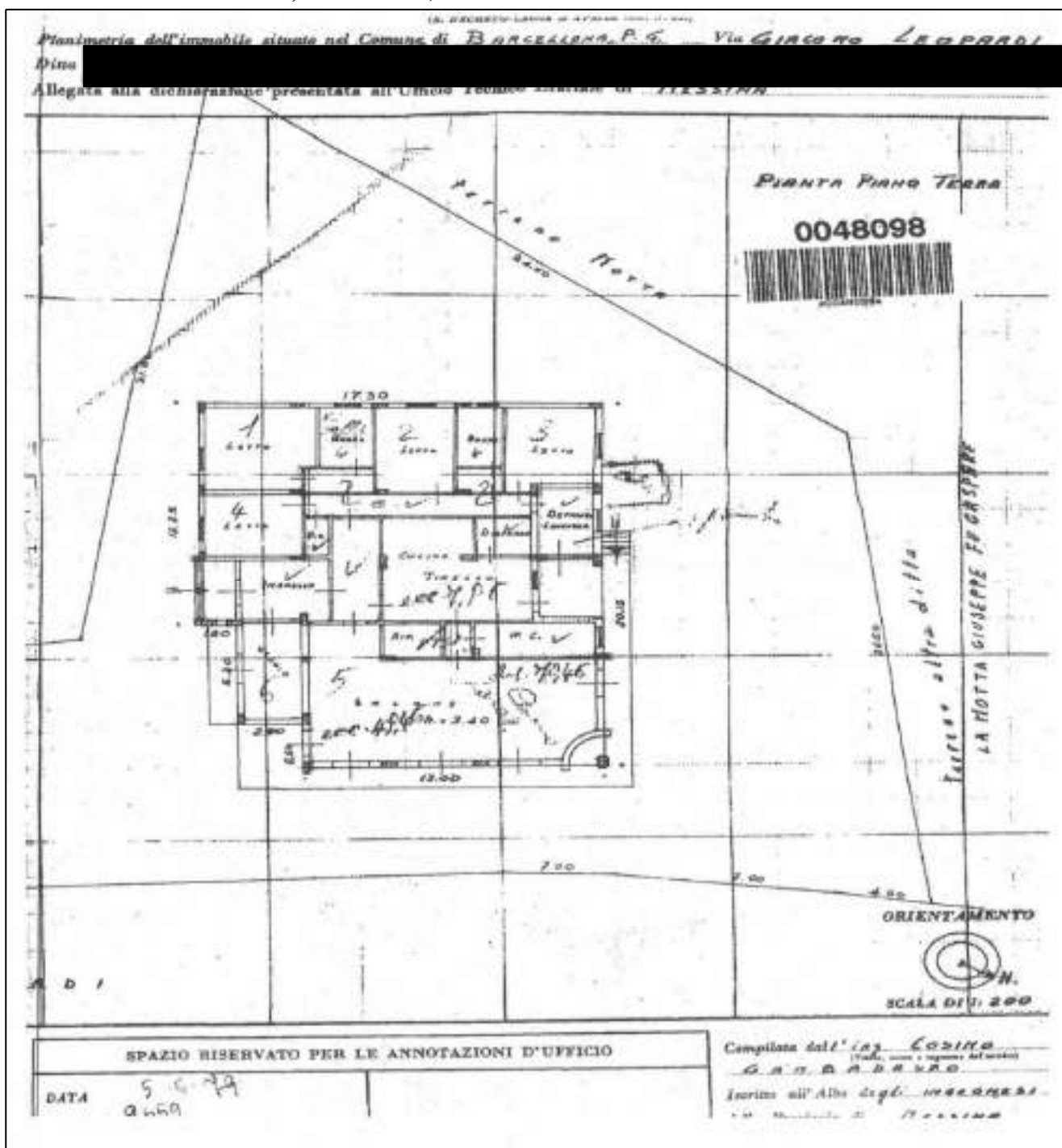
Estratto di mappa F. 36 – Comune di Barcellona P.G.

Legenda:

-  Particella 91 - Immobile
-  Terreno particella 91
-  Particella 2210 – Manufatto - garage
-  Particella 2209 Terreno

Beni pignorati:

- 1) villino ad una sola elevazione fuori terra sito in Barcellona P.G. in Via Giacomo Leopardi n.14, identificato al **foglio 36 part. 91, categoria A/7 classe 2, (denominazione catastale, abitazione in villini)** con vani 14;



Pianta catastale con intestazione originaria ai germani [REDACTED] vedi (Allegato 3: Estratto di mappa – Pianta castale – Visure catastali)

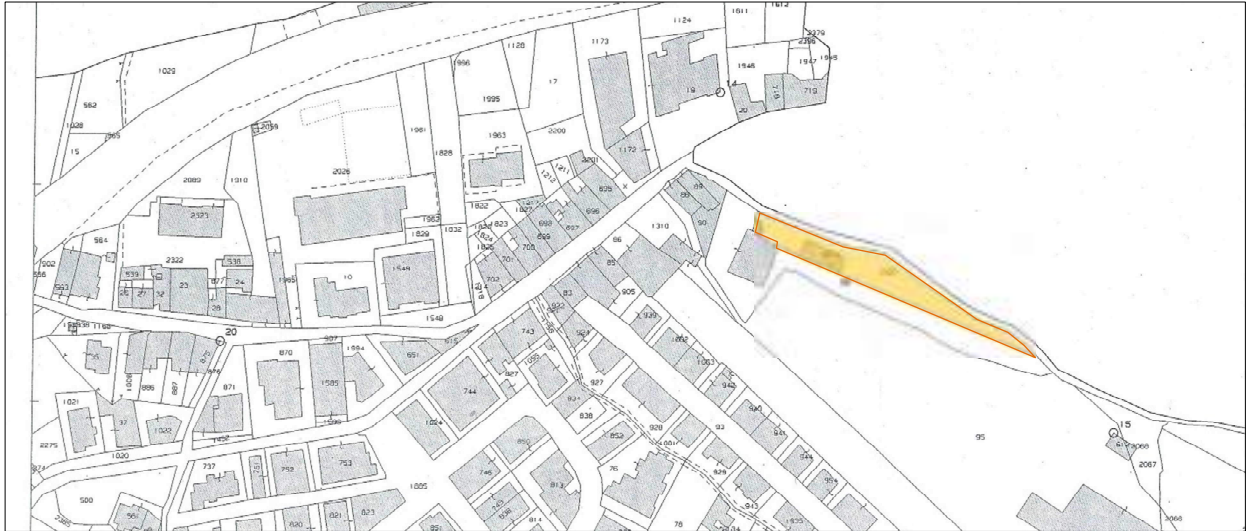
- 2) Terreno annesso alla part. 91 identificato al **catasto terreni al foglio 36 part. 91**, di mq 2410 (Allegato 3: Estratto di mappa – Visure catastali)

3) manufatto (GARAGE) identificato al foglio 36 part. 2210 categ. C/6 classe 4 mq. 139.



Pianta catastale – vedi (Allegato 3: Estratto di mappa – Pianta castale – Visure catastali)

3) terreno libero foglio 36 part. 2209



Estratto di mappa - (Allegato 3: Estratto di mappa – Pianta castale – Visure catastali)



Particella 2209 Terreno

Essi sono ubicati in Barcellona in Via Giacomo Leopardi, in [redacted] il 17/05/1988, nuda proprietà, erede di Motta Francesco.

quesito 3 - c) accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, etc.

Il fabbricato (categ. A/7 abitazione in villino) identificato **al foglio 36 part. 91, categoria A/7 classe 2, ad una sola elevazione fuori terra, con 14 vani; il terreno annesso foglio 36 part. 91 di mq 2410; il garage identificato al **foglio 36 part. 2210 categ. C/6 classe 4 mq. 118, il terreno** circostante identificato al foglio 36 part. 2209 di mq. 1299, siti in Via G. Leopardi n.14 Barcellona P.G., risultano in ditta [redacted], nuda proprietà, vedi visure. (Allegato 3: Estratto di mappa – Pianta castale – Visure catastali)**

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Doc: 04032020 - Giac: 04-03-20 - Segno: Visura n. 110001160 Pag. 1

Dati della richiesta: Comune di BARCELLONA POZZO GOTTO (Codice A68)
 Protocolla di 14555174
 Comune Fabbricati: Foglio 36 Particella 91

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSIFICAZIONE										DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Area Totale	Area Usata	Impianti	Class.	Categoria	Significati	Stato	Descrizione
1	Urban.	36	91				AT	2	14 vani	Categoria "Terreno 310 mq" (vedi visure catastali)	Stato NUOVO	Visualizza gli atti informatizzati dall'impianto meccanografico per il Comune di BARCELLONA POZZO GOTTO

Visualizza / Stampa

Stampa: Visualizza / Stampa
 Comune: Comune A68 - Sezione: Foglio 36, Particella 91

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2020

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSIFICAZIONE										DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Area Totale	Area Usata	Impianti	Class.	Categoria	Significati	Stato	Descrizione
1	Urban.	36	91				AT	2	14 vani	Categoria "Terreno 310 mq" (vedi visure catastali)	Stato NUOVO	Visualizza gli atti informatizzati dall'impianto meccanografico per il Comune di BARCELLONA POZZO GOTTO

Visualizza / Stampa

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Dati della richiesta:	Catasto di BARCELLONA POZZO GOTTO (Codice A638)
	Provincia di MESSINA
Catasto Terreni:	Foglio 36 Particella 2208

INTERESSATI

1	[REDACTED]	SE I benefici per il 1° e 2° grado di appartenenza del bene (D) Positi per il 1° e 2° grado di appartenenza
---	------------	--

Situazione dell'immobile dal 11/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie cat.	Destino	Resilienza		DATI DERIVANTI DA
1	36	2208			VIGNETO 1	11 99		Destinazione Euse 1178	Resilienza Euse 1/29	

Indirizzo [REDACTED]
Località [REDACTED]
 Nella visuale sono evidenziate i seguenti immobili:
 - foglio 36 particella 96
 - foglio 36 particella 2218

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli immobili dal 20/11/2019

1	[REDACTED]	SE I benefici per il 1° e 2° grado di appartenenza del bene (D) Positi per il 1° e 2° grado di appartenenza
---	------------	--

Dati Catastrali
 Catasto Terreni: BARCELLONA POZZO GOTTO (Codice Catastrale: A638) - Provincia di MESSINA - Foglio 36 Particella 2208

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2020

Dati della richiesta:	Catasto di BARCELLONA POZZO GOTTO (Codice A638)
	Provincia di MESSINA
Catasto Fabbricati:	Foglio 36 Particella 2208

INTERESSATI

1	[REDACTED]	SE I benefici per il 1° e 2° grado di appartenenza del bene (D) Positi per il 1° e 2° grado di appartenenza
---	------------	--

Classe immobiliare dal 09/12/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zone Cons.	Micro Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Resilienza	
1	Urban.	36	2208				UR	4	118 m ²	Totale 129 m ²	Euse 04/24	VALUTAZIONE TIPOLOGICA E AGGIORNAMENTO particella n. MB0008 in atto del 09/12/2017 VALUTAZIONE TIPOLOGICA E AGGIORNAMENTO particella n. MB0008 in atto del 09/12/2017

Indirizzo [REDACTED]
Località [REDACTED]
 Nella visuale sono evidenziate i seguenti immobili:
 - VIA DI SAN GIUSEPPE n. 10 e 20 e 21 piano 1°
 - Via di San Giuseppe n. 10 e 20 e 21 piano 1°

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zone Cons.	Micro Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Resilienza	
1	Urban.	36	2208				UR	4	118 m ²	Totale 129 m ²	Euse 04/24	VALUTAZIONE TIPOLOGICA E AGGIORNAMENTO particella n. MB0008 in atto del 09/12/2017

Indirizzo [REDACTED]
Località [REDACTED]
 Nella visuale sono evidenziate i seguenti immobili:
 - VIA DI SAN GIUSEPPE n. 10 e 20 e 21 piano 1°
 - Via di San Giuseppe n. 10 e 20 e 21 piano 1°

(vedi Allegato 3 – visure complete)

Al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava abitato pertanto al fine di verificare la residenza di [REDACTED] (usufruttuaria) è stata fatta richiesta di Certificato di Residenza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Barcellona P.G. che in data 28/02/2020, rilasciava il certificato dal quale si evince che l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED]



COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe:

A norma dell'art. 22 del D.P.R. n. 30-9-1984, n.210
 Visti i dati registrati dal Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO

DATUMI CHE COMPLESSIVAMENTE RAPPRESENTANO LA POPOLAZIONE RESIDENTE

[REDACTED]

RESIDENZA PER IL CIVILE (ART. 22)
 DATA DI NASCITA: [REDACTED] - Comune di [REDACTED]

[REDACTED]

RESIDENZA PER IL CIVILE (ART. 22)
 VIALE SEAGONE GIUSEPPE N. 10
 COMUNE BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
 DATA 25/02/2018

L'ufficiale di anagrafe di BARCELLONA POZZO DI GOTTO
 SINDACO ANTONIO

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE INDEBITO NEI ORDINI DELLA PUBBLICA
 AMMINISTRAZIONE O AI SERVIZI REGIONALI DI PUBBLICI SERVIZI (ART. 40 DPR 28 GIUGNO 1990,
 N.444)

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE INDEBITO NEI ORDINI DELLA PUBBLICA
 AMMINISTRAZIONE (INVESTITURA DA PRODURRE NEL PROCEDIMENTO) - ART. 18 DPR 28 GIUGNO 1990, N. 444 E
 ULTR. NORME DELLA SPERTE, 14.8.1990, N. 79/9

REDDITI EURO 0,16 PER MILIARDI DI ANGRAFERIA

AVVERTENZE DEL COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO AL QUALE E' STATA FIRMATA
 L'EMMISSIONE DEL CERTIFICATO
 COSTO DI STAMP. E F.10



- **quesito 4 - d) predisponga** “l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni” pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)” **ELENCHI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI** (Allegato 4: Ispezione ipotecaria)

Dalle ricerche effettuate Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina, per denominazione degli esecutati, emerge che: risultano le seguenti note di trascrizione:

- 1)- Reg. Gen. N. 9396 Reg. Part. N. 7538 del 03/04/2003 [n. 4] f.36 part.91 A/7a favore [REDACTED]
- 2)- Reg. Gen. N. 10686 Reg. Part. 8545 del 16/04/2003 [n.35] f.36 part. 91/7 a favore [REDACTED]
- 3)- Reg. Gen. N. 19899 Reg. Part. N. 14436 del 21/06/2011 [n.1] f.36 part.91/7 a favore [REDACTED] usufrutto e [REDACTED] proprietà contro [REDACTED]
- 4)- Reg. Gen. N. 8159 Reg. Part. N. 6292 del 12/04/2013 [n.1] f.36 part. 91 A/7 – [n.8] f.36 part. 2210 C/6 a favore di [REDACTED] usufruttuaria, a favore di [REDACTED] nuda proprietà contro [REDACTED]
- 5)- Reg. Gen. N. 16128 Reg. Part. 12446 del 08/07/2017 [n.1] f. 36 part. 91A/7 – [n.2] f.36 part. 2210 C/6 – [n.3] part. 2209 terreno are 12,96 a favore Fiamma s.r.l. contro [REDACTED] usufruttaria, contro [REDACTED] nuda proprietà;

6)- Reg. Gen. N. 25572 Reg. Part. N. 19804 del 26/10/2017 [n.1] f. 36 part. 91 A/7 –[n.2] f.36 part. 2210 C/6 – [n.3] f.36 part. 2210 terreno are 12,96, a favore di Fiamma s.r.l. contro [redacted] Anna usufruttaria, contro [redacted] nuda proprietà;

7)- Reg. Gen. N. 31715 Reg. Part. 23882 del 22/11/2019 atto notarile n. 18616/9351 del 2011/2019 notaio Fazio Antonino [n.2] f. 36 part. 91A/7 – [n.2] f.36 part. 2210 C/6 – [n.3] part. 2209 terreno are 12,96 a favore di [redacted]

➤ **quesito 5 - e) indichi :**

- (a) *i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento”*

Non risultano in corso diritti reali a favore di terzi:

- (b) *le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggitiomissis”*

Situazione di aggiornamento: Periodo informatizzato dal 03/04/2003 al 20/11/2019 elenco sintetico delle formalità” ove sono presenti n. 17 ancora in essere;

agenzia entrate **Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di MESSINA
Ufficio provinciale - Territorio
servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/11/2018 Ora 09:33:43
Pag. 1 - Segua

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta ME 86960 del 2018
Rivista di casa n. 34112
Ispezione n. ME 86960/3 del 2018
Inizio ispezione 18/11/2018 09:33:18

Richiedente DE GREGORIO DOMÈ

Dati della richiesta

Immobile: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
Tipo catasto: Terreni
Foglio: 36 - Particella 2209

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/08/1996 al 17/11/2010

Elenco immobili

Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 36 Particella 2209 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/06/2011 - Registro Particolare 14014 Registro Generale 10999
Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Repertorio 13789/5795 del 01/06/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 02/04/2013 - Registro Particolare 6292 Registro Generale 8138
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 01/9960 del 05/01/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2017 - Registro Particolare 11846 Registro Generale 16028
Pubblico ufficiale TRIBUNALE BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 543 del 18/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 26/10/2017 - Registro Particolare 19804 Registro Generale 25571
Pubblico ufficiale TRIBUNALE BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 1181 del 17/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 23881 Registro Generale 31215
Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Repertorio 18036/5351 del 20/11/2019

agenzia entrate **Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di MESSINA
Ufficio provinciale - Territorio
servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/11/2018 Ora 09:37:47
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta ME 86960 del 2018
Rivista di casa n. 34112
Ispezione n. ME 86960/3 del 2018
Inizio ispezione 18/11/2018 09:37:25

Richiedente DE GREGORIO DOMÈ

Dati della richiesta

Immobile: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 36 - Particella 3218

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/08/1996 al 17/11/2010

Elenco immobili

Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 36 Particella 3218 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/04/2013 - Registro Particolare 6292 Registro Generale 8138
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 01/9960 del 05/01/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 06/07/2017 - Registro Particolare 11846 Registro Generale 16028
Pubblico ufficiale TRIBUNALE BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 543 del 18/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 26/10/2017 - Registro Particolare 19804 Registro Generale 25571
Pubblico ufficiale TRIBUNALE BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 1181 del 17/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 23881 Registro Generale 31215
Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Repertorio 18036/5351 del 20/11/2019
ATTO TRA VIVI - DEPOSITO, CONFERMA E RIPETIZIONE DI ACCORDO DI MEDIAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenta Titolo Telematico

Allegato 4: vedi Ispezione ipotecaria completa

- (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio)omissis"

Trattasi di un fabbricato ad una sola elevazione f.t. e vano garage; per cui non esiste regolamento condominiale;

- **quesito 6 – verifichi f)** “ se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico.....Omissis”

Non risultano allo stato attuale beni gravati di censo, livello etc.

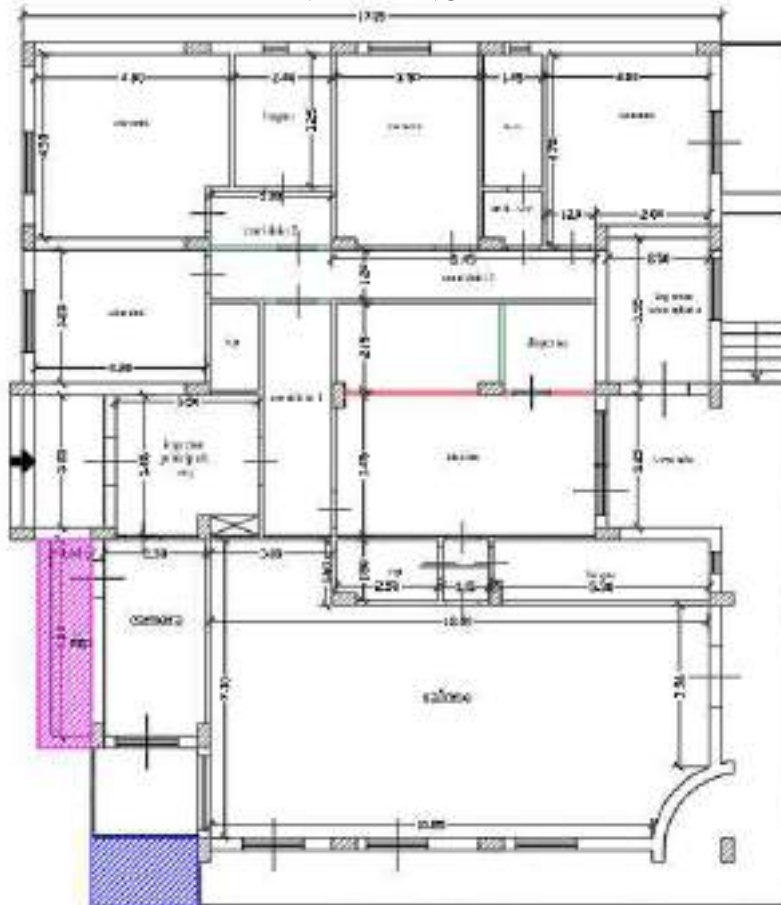
- **quesito 7 - accerti g)** – la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione dei beni (art.173-bis comma I, n.8 disp. att. cod .proc. civ.)





Allo stato attuale dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G., Edilizia privata, risultano che sono state rilasciate n. 3 Licenze edilizie:

- 1) Primo progetto in data 23/03/1972 n.1358;
- 2) Secondo progetto in data 30/05/1973 n. 1745 (variante)
- 3) Terzo progetto in data 09/07/1976 n. 2576 (definitivo)

E' stata riscontrata una **lieve difformità** eseguita **nel fabbricato** categ.A/7, consistente in un ampliamento (chiusura di un balcone lato est- ingresso principale) e piccole diverse distribuzioni interne, sanabili in quanto non in contrasto con la normativa urbanistica vigente all'epoca e a quella attuale. Tale modifica è soggetta a concessione edilizia (S.C.I.A.) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L.R. n. 16/2016.

PIANTA PIANO TERRA



-  Parziale ampliamento
-  Lato ingresso principale: eliminazione parte balcone accanto al salone
-  Tramezzi eliminati
-  Diversa distribuzione interna rispetto al progetto variante anno 1976

- **quesito 8 - specifici h)** – *in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 ed i costi per il suo conseguimento del titolo in sanatoria (art.173-bis, comma1, n.7 disp.*

L'area in cui insistono i beni pignorati, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 5- documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Barcellona P.G.) rilasciato dal Comune di Barcellona P.G. in data 28/02/2020, ricade nel P.R.G. con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

FOGLIO	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA
36	91	IN PARTE ZONA B1 (circa mq 606)
36	91	IN ZONA INDUSTRIALE D1 (circa mq 1.206)
36	91	IN ZONA VERDE (circa mq 132)
36	91	STRADA DI PREVISIONE (circa mq 127)
36	2209	IN ZONA B1 (circa mq 156)
36	2209	ZONA D1 (circa mq 344)
36	2209	STRADA REALIZZATA espropriata mq 799
36	2210	ZONA INDUSTRIALE D1 (circa mq 158,40)

4. DISPOSIZIONI DEL G.E.

In merito alle disposizioni:

- **a) proceda** *ove necessario ad eseguire variazioni catastali....omissis*

La scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento però allo stato attuale, durante i sopralluoghi è stata riscontrata:

- 1) lieve modifica a seguito della chiusura del balcone nel fabbricato part.91 f.36 prospetto est, lato ingresso principale, non inserita nella pianta catastale per cui bisogna aggiornare la pianta catastale inoltre si riscontrano diverse distribuzioni interne come si evince dalla pianta sopra indicata. La sottoscritta fa presente che le suddette modifiche sono soggette al rilascio della concessione edilizia mediante presentazione S.C.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L.R. n. 16/2016, pertanto sono soggette al pagamento di oneri concessori, diritti di segreteria e marche da bollo. Prima di procedere alla variazione catastale si rende necessaria la sanatoria edilizia per il piccolo abuso.
- 2) Nella particella 2209 non è stato fatto il frazionamento per defalcare la parte espropriata a suo tempo per l'ampliamento della via Giacomo Leopardi, quindi bisogna effettuare un rilievo topografico per aggiornare la superficie della particella al netto dell'esproprio. Per chiarimenti riguardanti l'espropriazione la sottoscritta ha presentato istanza al Comune di Barcellona P.G. in data 26/11/2020. L'Ufficio competente in data 30/11/2020 ha rilasciato una certificazione nella quale

attestava che non risulta agli atti alcuna procedura espropriativa probabilmente perché si tratta di un ampliamento eseguito *illo tempore*.

La sottoscritta presentava, al G.E. immobiliari Dott. Lo Presti, istanza con richiesta di autorizzazione al rilievo topografico per poter verificare l'esatta superficie della part. 2209 e per effettuare il frazionamento. Il Giudice in data 11/12/2020 rigettava l'istanza e invitava l'esperto a completare la stima dei beni pignorati, senza ulteriore indugio. La scrivente pertanto ha calcolato la superficie effettiva della part. 2209 estrapolando l'area espropriata utilizzando programmi di grafica e STIMATRIX un software per valutatori immobiliari. La particella 2209 dovrà comunque essere frazionata in quanto parte del terreno è oggi strada comunale.


➤ **b) verifichi se opportuno vendere i beni in uno o più lotti....omissis**

L'immobile (identificato con le particelle 91-2209 e 2210) può essere venduto in **due** lotti:

LOTTO 1: fabbricato – villino part. 91 e annesso terreno part. 91;

LOTTO 2: terreno part.2209 e manufatto adibito a garage f. 36 part. 2210.



 LOTTO 1: foglio 36 part. 91: villino e terreno annesso

 LOTTO 2: f. 36 part. 2209 (dalla quale è stato sottratto il terreno espropriato) e garage part. 2210

 TERRENO ESPROPRIATO allo stato attuale strada comunale via Leopardi

➤ **c) dica se gli immobili sono pignorati solo pro quota**

L'immobile non risulta pignorato *pro quota* ma per intero.

➤ **d) rediga la relazione di stima:**

RELAZIONE DI STIMA

I beni pignorati (un immobile, un vano garage e terreno circostante) oggetto della presente perizia si trovano sulla strada comunale via Giacomo Leopardi n.14 del Comune di Barcellona.

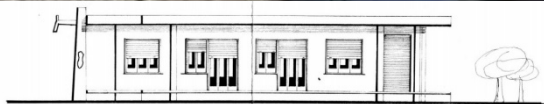


Foto estratta da google maps volo set. 2020- Beni pignorati - indicati in rosso

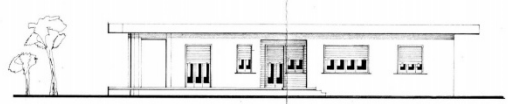


Foto estratta da google maps volo set. 2020 – Ingresso principale

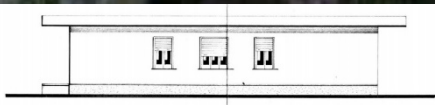
Essi confinano a Nord con via G. Leopardi; a Sud con le particelle 94, 1310 e 95; ad Est con la particella 95; ad Ovest con fabbricati particelle 88-89 e 90.



Vista prospetto Nord



Vista prospetto Ovest



Vista prospetto Sud



Vista prospetto Est

- Dati catastali

Catasto fabbricati (N.C.E.U):

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.
36	91		A/7	2	14 vani	903,80
36	2210		C/6	4	mq 139	164,54

Terreno						
36	91		Are 24,10			

Terreno						
36	2209		Are 12,99			

DITTA: [REDACTED] nuda proprietà – [REDACTED]
Usufruttuaria. (*Allegato 3 – visure catastali*)

d.1 DESCRIZIONE LOTTO N. 1

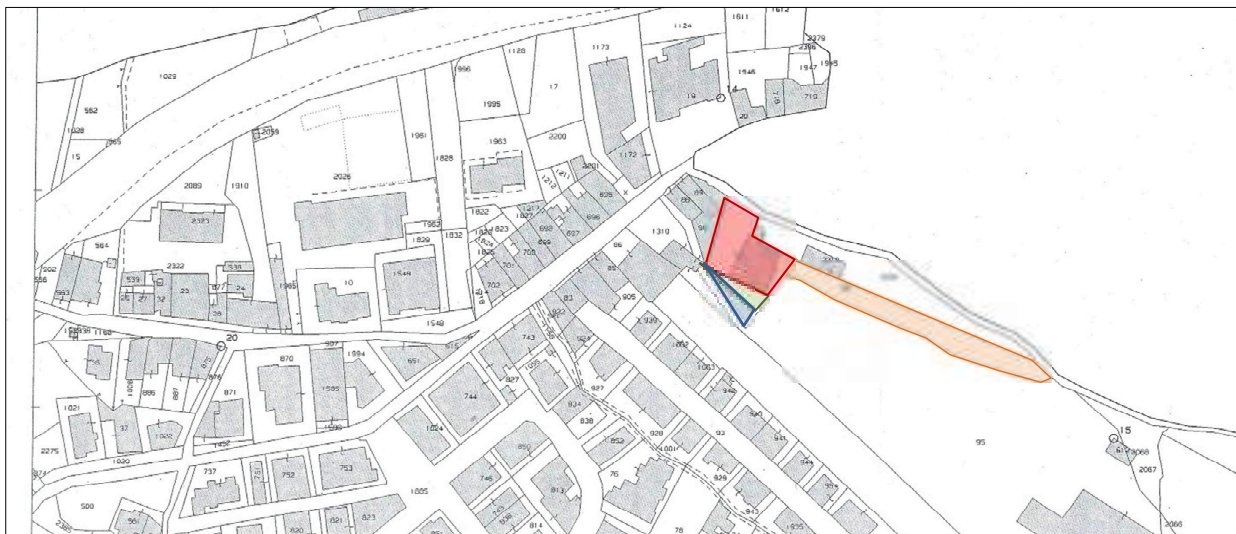
Fabbricato, terreno (part. 91) e terreno annesso







- Fabbricato f. 36 part. 91***
- Terreno f. 36 part. 91 mq 2410***

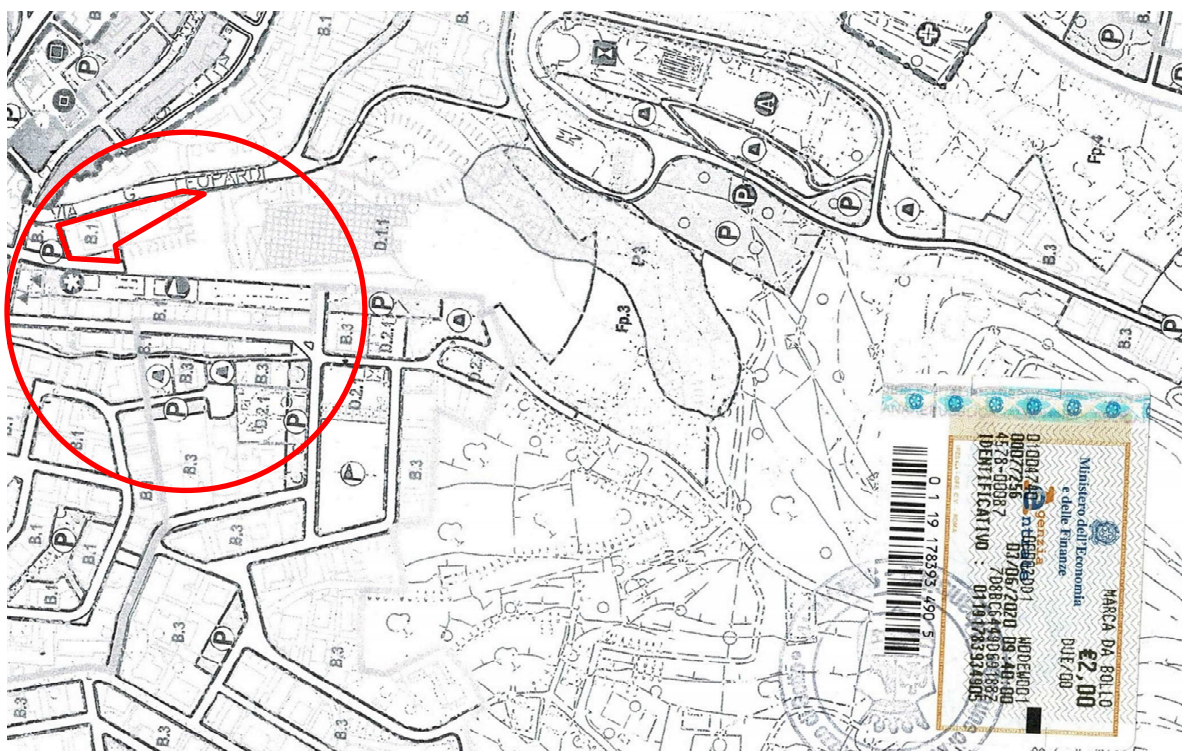
La part .91 del foglio 36 è composta dal fabbricato (abitazione categ. A/7) con annesso terreno libero identificato al N.C.E.U.

Il terreno come previsto dal P.R.G. del Comune di Barcellona P.G, presenta quattro destinazioni urbanistiche.

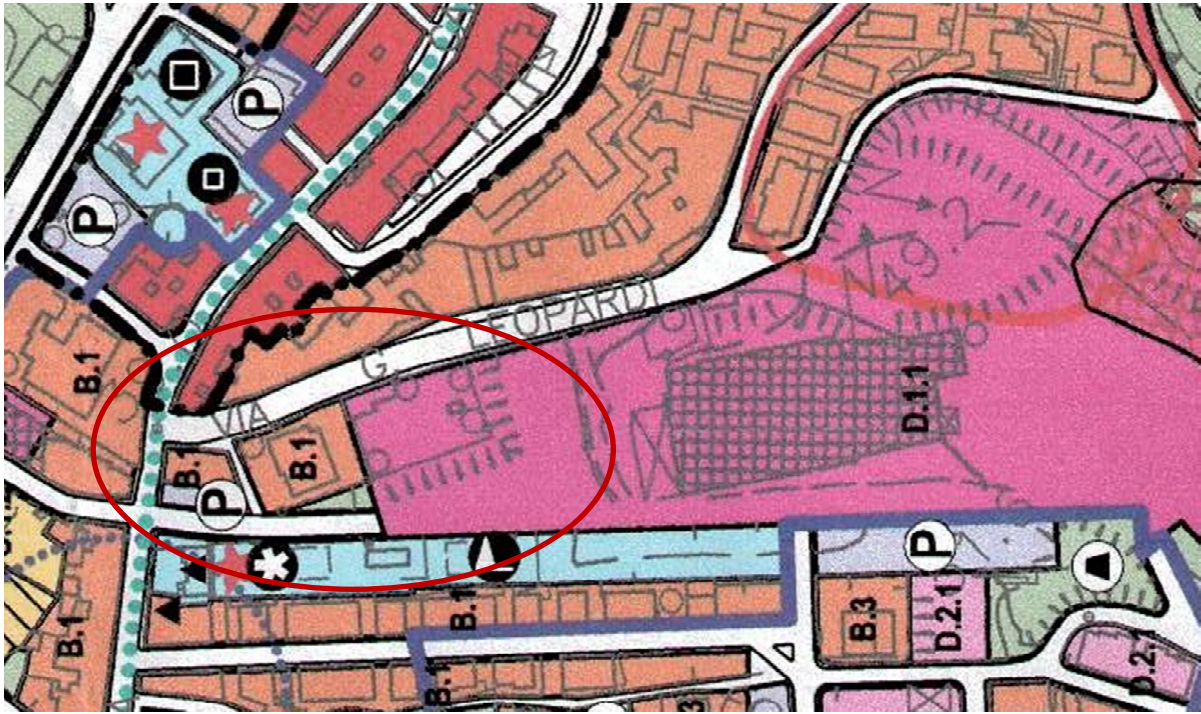


Sovrapposizione delle destinazioni urbanistiche sul catastale

-  **Zona B1**
-  **Zona D1.1**
-  **Area a verde**
-  **Strada di previsione**



Estratto P.R.G dal quale si evincono le destinazioni urbanistiche – (Allegato 5)



Estratto P.R.G tav. p7a - con destinazioni urbanistiche – (Allegato 5)

❖ **Fabbricato**

Il fabbricato ad una elevazione fuori terra, confina a Nord con la Via Giacomo Leopardi; a sud, a est e a ovest con terreno stessa ditta.

Esso ricade nella zona residenziale “B.1” del P.R.G. del Comune di Barcellona P.G. L’accesso all’immobile avviene dalla Via Giacomo Leopardi n.14. Sono presenti due ingressi uno principale e uno secondario. Dai due ingressi, chiusi da cancelli in ferro, si accede al terreno annesso al villino il quale dal cancello piccolo procede verso l’ingresso principale sito nel prospetto est e dal cancello grande, verso l’ingresso secondario sito nel prospetto ovest.



Ingresso principale



Ingresso secondario

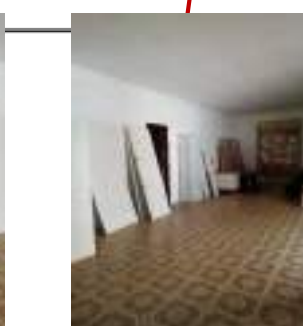
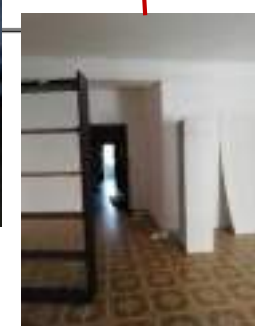
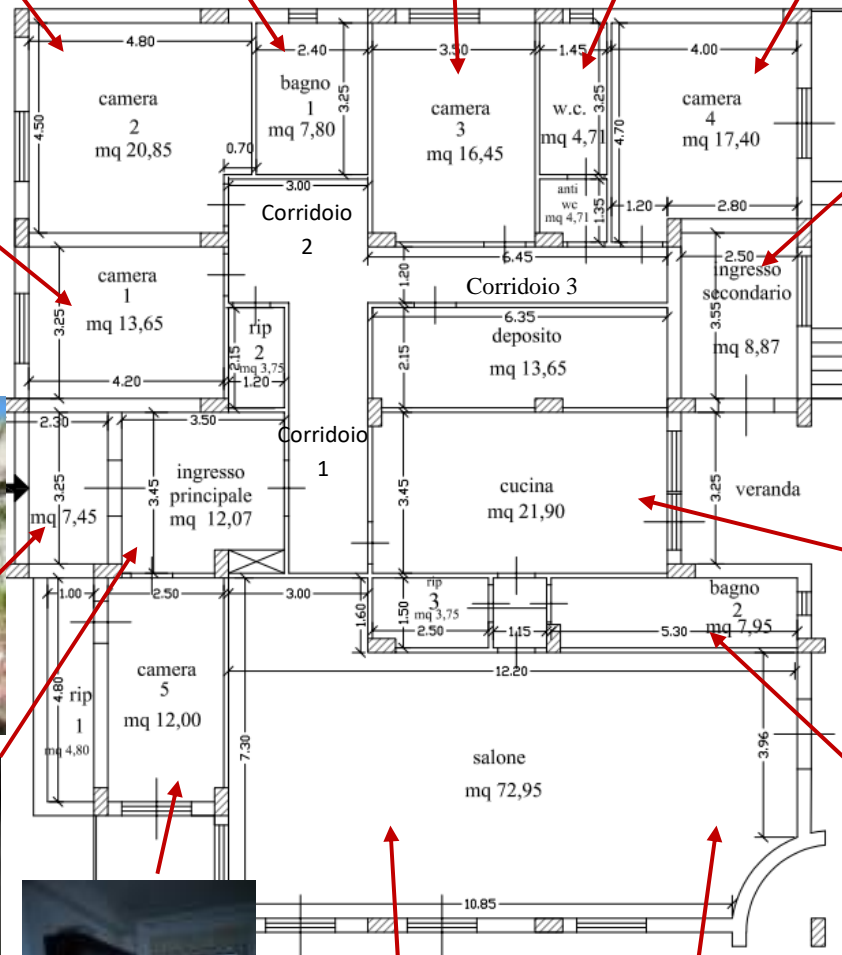
Ingressi da via Giacomo Leopardi

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con fondazioni costituite da plinti in cls. Le pareti esterne risultano intonacate a civile. L'unità immobiliare è composta da:

- un androne, un ingresso principale, camera (1), ripostiglio (1), camera (2), camera (3), ripostiglio (2), corridoio, bagno (2), camera (4), w.c. e anti w.c, camera (5)-studio, ingresso secondario (prospetto ovest), veranda, deposito, cucina, ripostiglio (3), disimpegno, bagno (2), salone.



PIANTA FABBRICATO PIANO TERRA





ingresso principale



camera (5)- studio



camera (1)



camera (2)



Bagno 1



Camera (3)



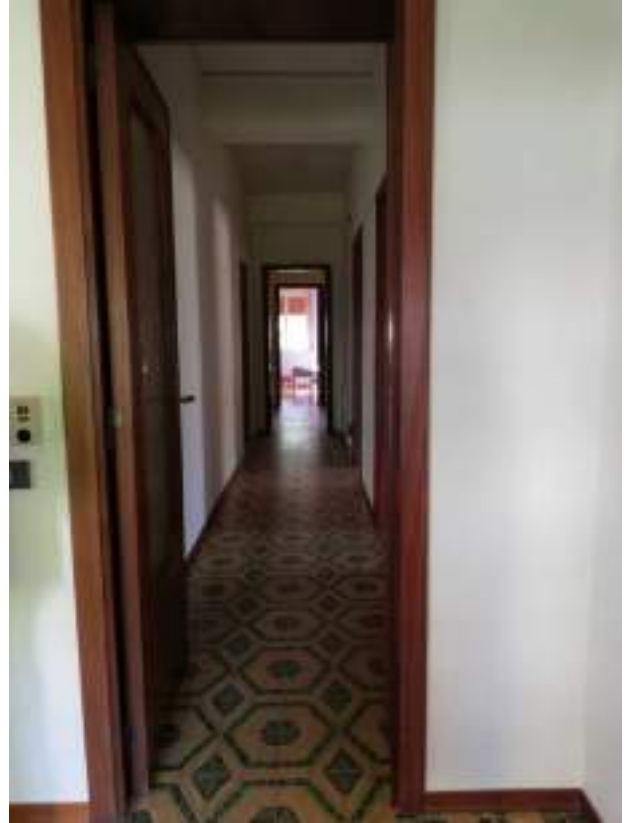
Anti wc e wc



Camera (4)



Deposito



Corridoio 3



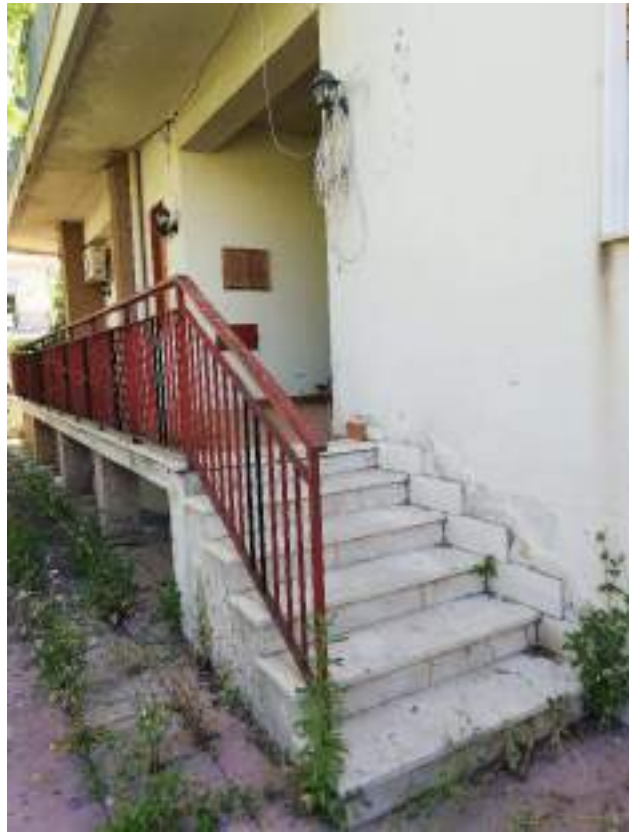
Corridoio 3



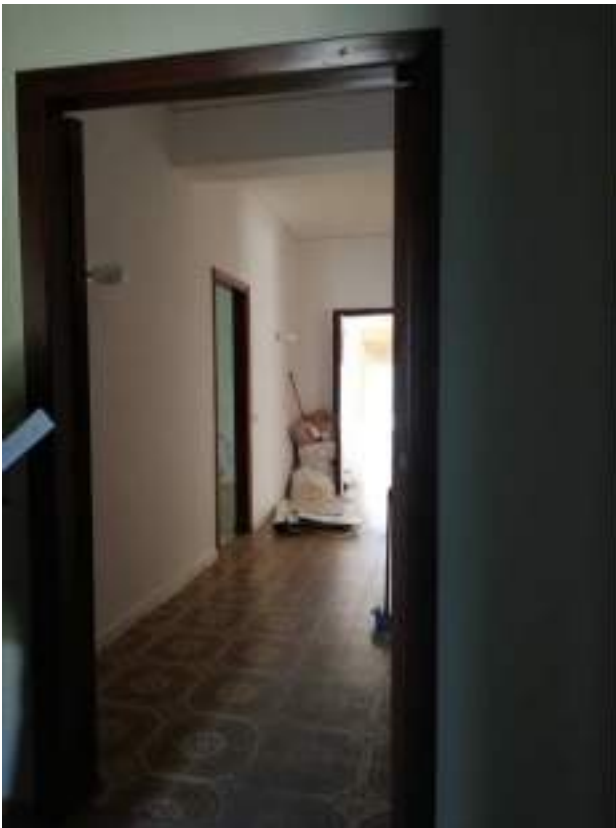
Interno - Ingresso secondario



Portone - Ingresso secondario



Esterno – ingresso secondario



Corridoio 1



Cucina



Disimpegno



Bagno 2



Rip. 3



Corridoi



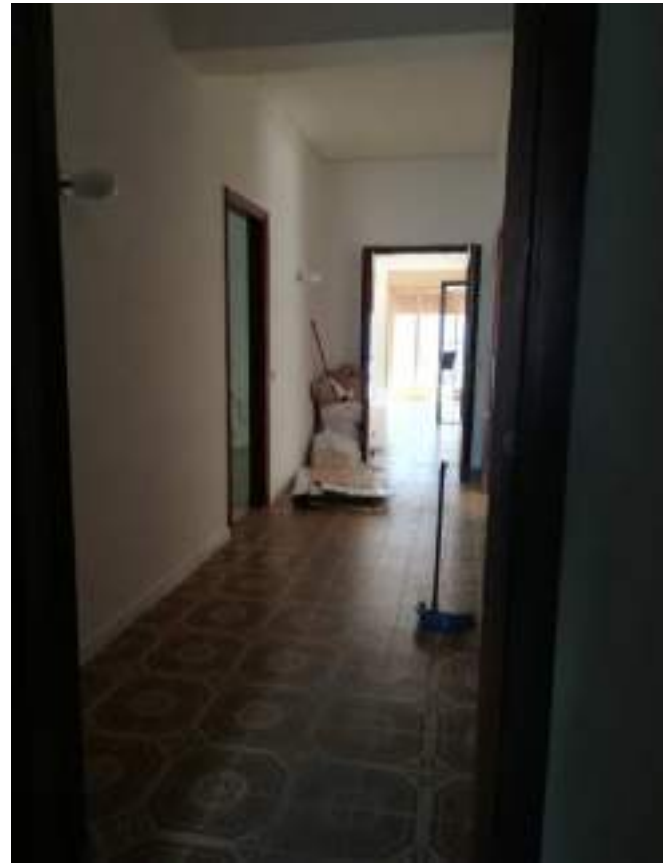
salone



salone



salone



corridoio 1

Tutti gli ambienti sono areati, i pavimenti sono a tappeto in piastrelle di ceramica tipo monocottura mentre quelle del bagno in ceramica. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ml 2,20.



piastrelle salone e camere



piastrelle corridoi



piastrelle cucina



piastrelle wc



piastrelle bagno



termosifoni



Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio. Esternamente sono ubicati i contatori della luce, acqua, gas.

Tutti gli impianti sono funzionanti: elettrico, idrico fognario e sono mancanti di regolare certificati.

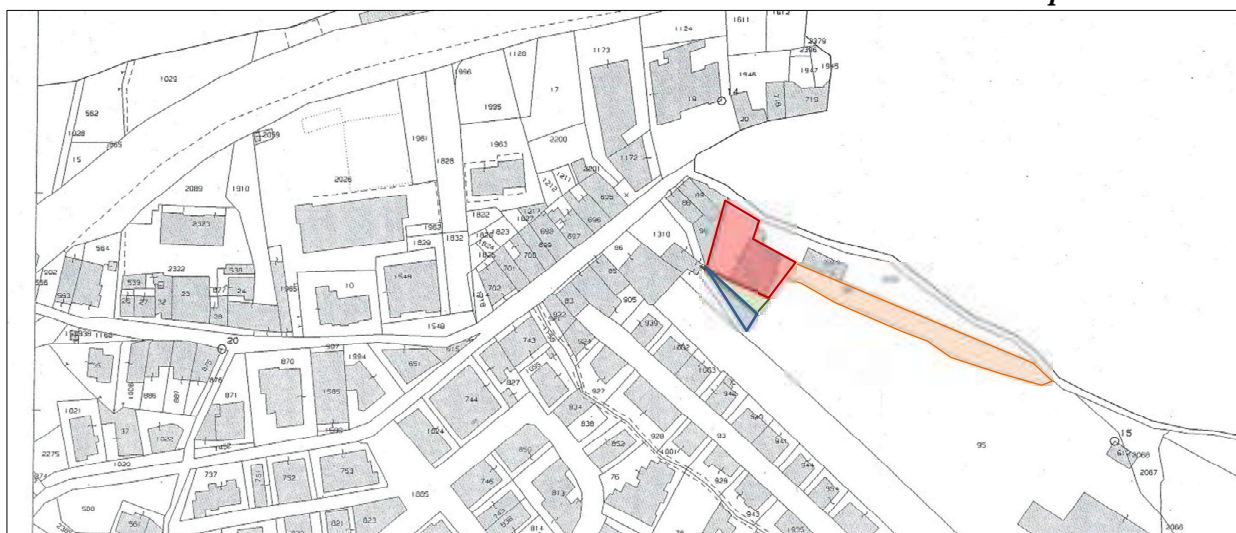
Esso è privo di certificazione A.P.E.

❖ **Terreno annesso al fabbricato foglio 6 - part. 91**

Il terreno annesso al fabbricato si raggiunge dalla via Giacomo Leopardi. L'appezzamento ha forma irregolare ed andamento pianeggiante, esso confina ad est con la part. 95 e strada comunale G. Leopardi, a nord in parte con terreno di proprietà stessa ditta part. 2209 e part. 2210 e in parte con strada comunale G. Leopardi, ad ovest con part. 90 e a sud con la part. 1310.

Il terreno presenta diverse destinazioni, come si evince dall'allegato estratto del P.R.G. del Comune di Barcellona P.G. Esso ha quattro diverse destinazioni urbanistiche: B1, D1.1, Area a Verde (di previsione) –Strada (di previsione).

FOGLIO	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA	
36	91	IN PARTE ZONA B1 circa mq 606	■ <i>Zona B1</i>
36	91	IN ZONA INDUSTRIALE D1 circa mq 1206	■ <i>Zona D1.1</i>
36	91	IN ZONA VERDE circa mq 138	■ <i>Area a verde</i>
36	91	STRADA DI PREVISIONE circa mq 127	■ <i>Strada di previsione</i>



Sovrapposizione delle destinazioni urbanistiche sul catastrale



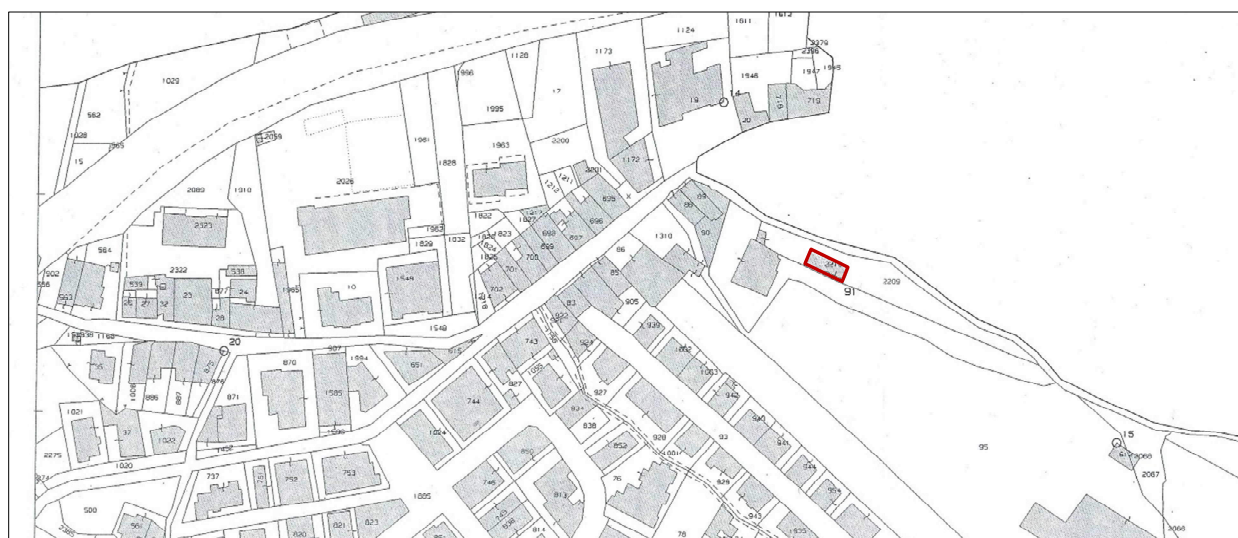
Il terreno si presenta allo stato attuale incolto, con presenza di sporadica vegetazione e alberi ad alto fusto e nella porzione che ricade in zona B.1 non è edificato.

d.2 DESCRIZIONE LOTTO N. 2

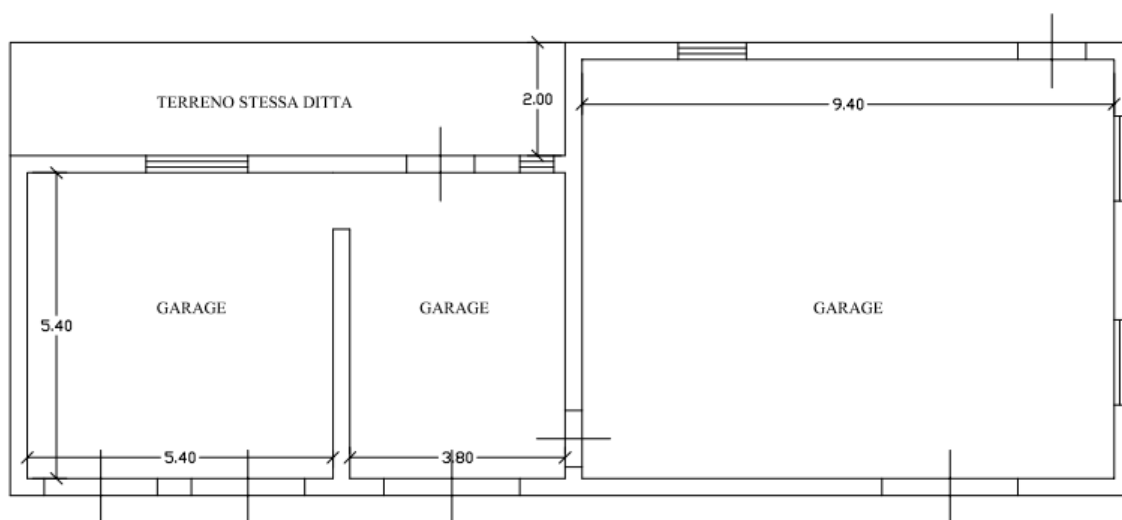
❖ Manufatto adibito a garage – foglio 36 part. 2210

Il manufatto adibito a garage è identificato con la particella 2210 del foglio 36 del Comune di Barcellona P.G. in Via Giacomo Leopardi, numeri civici 18-20-22-24, con la destinazione urbanistica in zona “residenziale B”. Esso è stato realizzato contestualmente all’immobile con concessione edilizia n. 2576/76

E’ in muratura ordinaria di mattoni pieni e malta cementizia con copertura a due falde inclinate ed è costituito da tre vani comunicanti con accesso principale dalla Via Giacomo Leopardi.



PIANTA GARAGE PART. 2210



Via Giacomo Leopardi



Prospetto garage part. 2210 - su via Giacomo Leopardi

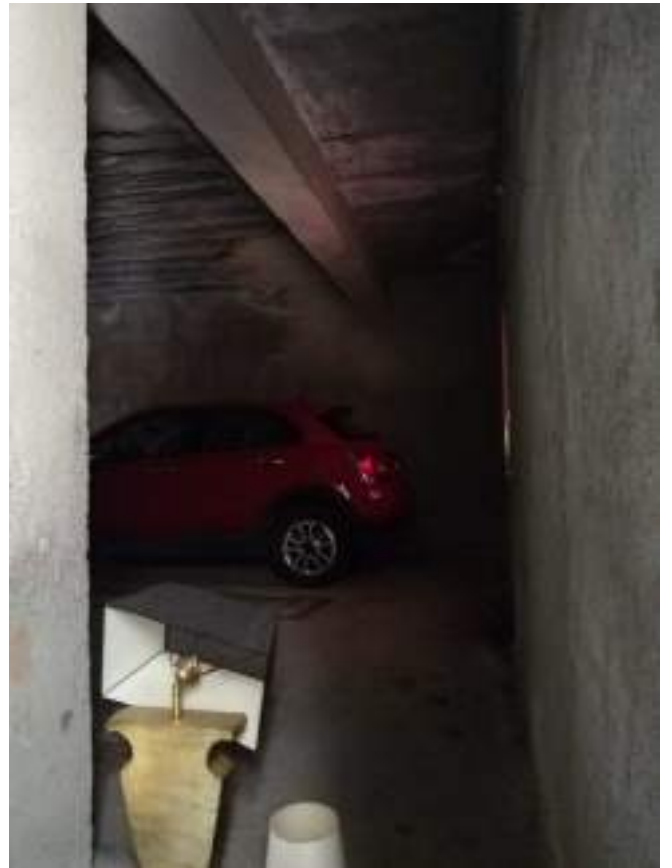


Le pareti sono a rustico e si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

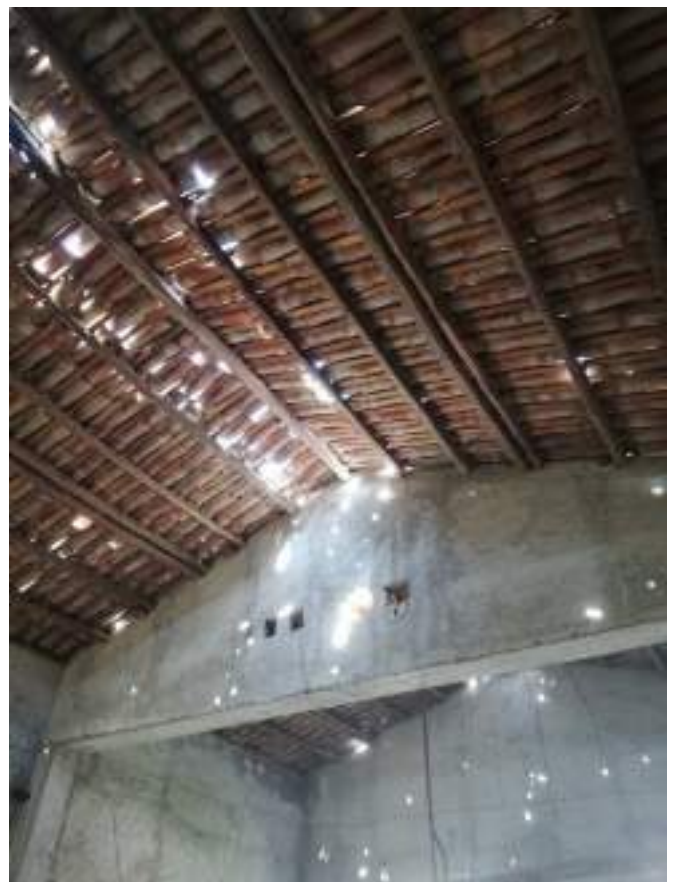
Il Manufatto (H=3,20) è costituito da tre vani comunicanti con accesso su via G. Leopardi, superficie utile complessiva pari a mq 119,24 e superficie commerciale mq 143,70.



Interno del manufatto adibito a garage -part. 2210



Interno del garage



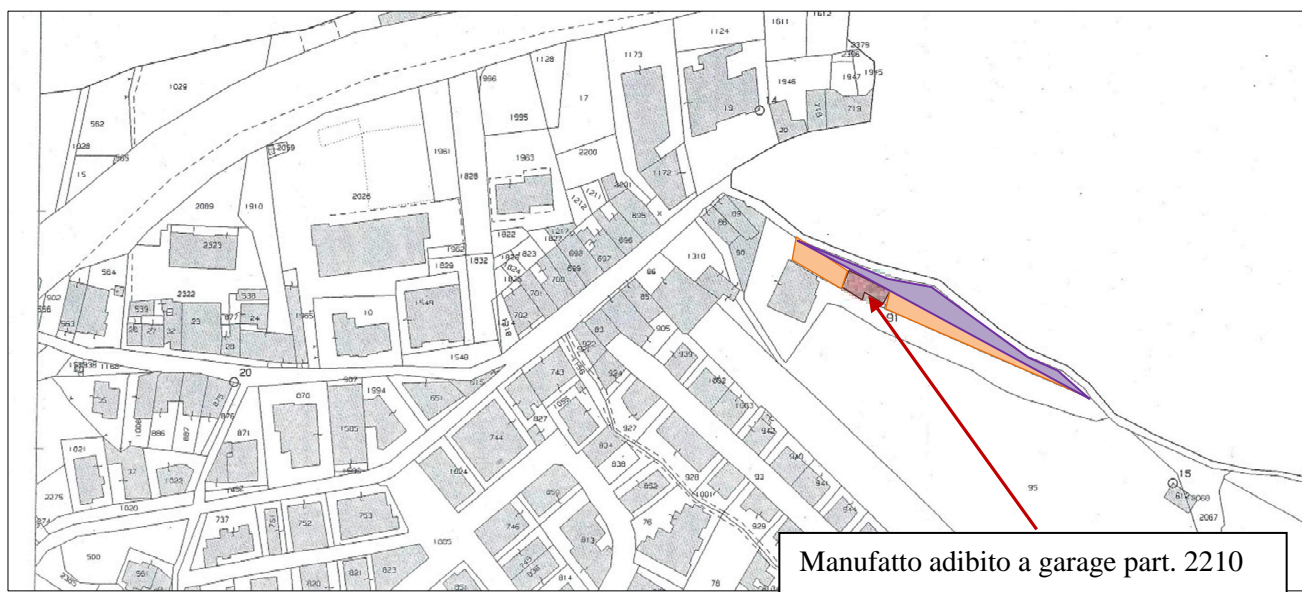
Tetto

❖ Terreno foglio 36 part. 2209

Il terreno part. 2209 ha una forma irregolare. Esso è pianeggiante, dalla visura catastale risulta una superficie di mq 1299 ma lo stato dei luoghi non corrisponde al catastale infatti una parte del terreno è stata espropriata per ampliare la via Giacomo Leopardi. Il terreno è incolto con presenza di vegetazione spontanea e arbusti.



Terreno part. 2209 visto dalla via Giacomo Leopardi



LOTTO 2:



f. 36 part. 2209 (dalla quale è stato sottratto il terreno espropriato)



Garage - part. 2210



TERRENO ESPROPRIATO allo stato attuale strada comunale via G. Leopardi

d.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE - LOTTO n. 1

✓ IMMOBILE foglio 36. particella 91

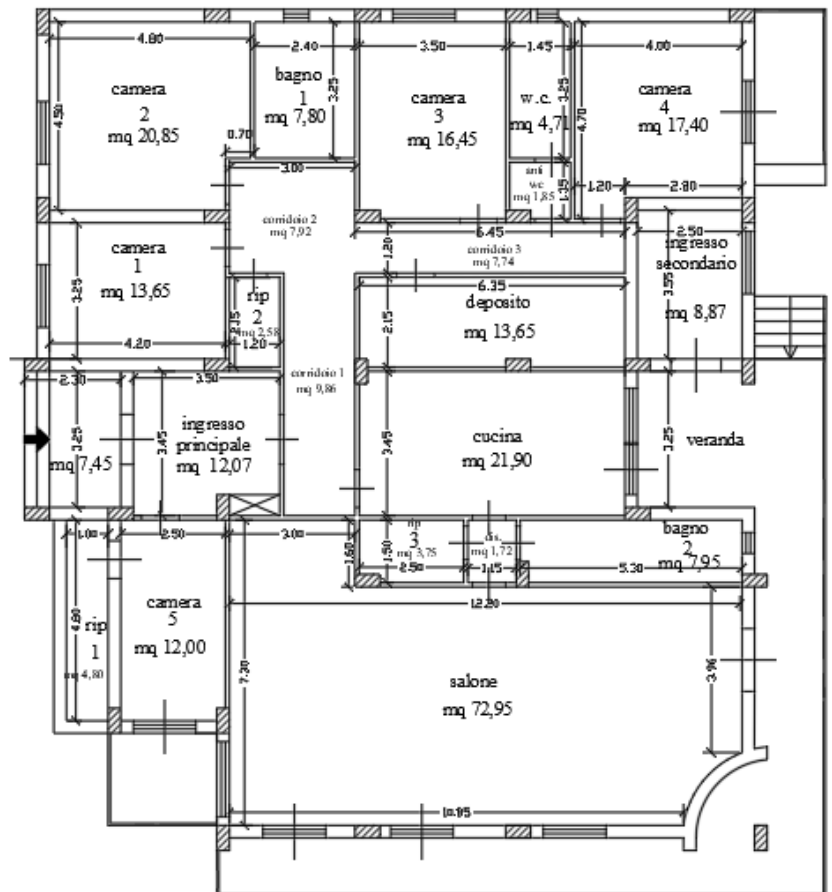
La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata con riferimento alla planimetria catastale, alle misurazioni effettuate e alla superficie riportata nelle visure catastali. Per eseguire la stima di un immobile è necessario calcolare la superficie lorda dell'appartamento, cioè la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, dei muri perimetrali nella loro totalità e la metà dei muri confine.

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie calpestabile interna

Androne	mq	7,45
ingresso principale	mq	12,07
corridoio 1	mq	9,86
rip 2	mq	2,58
camera (1)	mq	13,65
camera (2)	mq	20,85
corridoio 2	mq	7,92
bagno 1	mq	7,80
camera (3)	mq	16,45
anti wc	mq	1,85
wc	mq	4,71
camera(4)	mq	17,40
corridoio 3	mq	7,74
deposito	mq	13,65
cucina	mq	21,90
dis.	mq	1,72
rip 3	mq	3,75
bagno 2	mq	7,95
salone	mq	18,48
rip 1	mq	4,80
Camera (5)	mq	12,00
studio	mq	12,00
Ingresso secondario	mq	8,87
	mq	214,58

PIANTA FABBRICATO PIANO TERRA



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

IMMOBILE

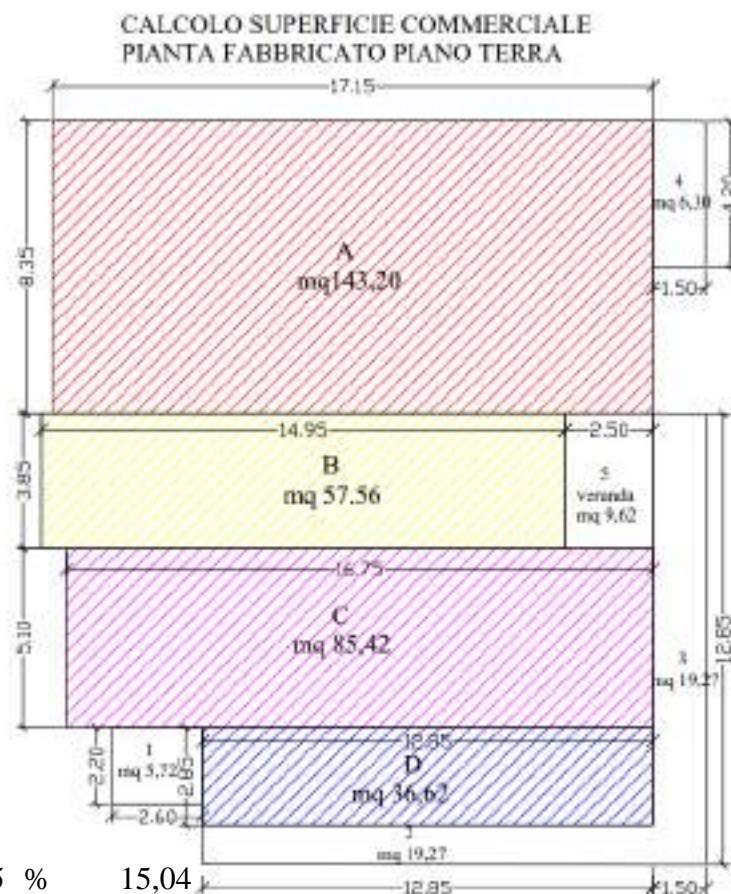
A	17,15	8,35	mq	143,20
B	14,95	3,85	mq	57,56
C	16,75	5,10	mq	85,42
D	12,85	2,85	mq	<u>36,62</u>
sommano			mq	322,80

BALCONI E VERANDE

1	2,20	2,60	mq	5,72
2	1,50	12,85	mq	19,27
3	1,50	12,85	mq	19,27
4	1,50	4,20	mq	6,30
5	2,50	3,85	mq	9,62
sommano			mq	60,18

tot. superficie commerciale

25 % 15,04
mq 337,84



Pertanto la consistenza della superficie commerciale arrotondata è **mq. 338,00**, rispondente a quella catastale di mq 334 alla quale vanno però aggiunti mq 4,8 dell'ampliamento su lato est.

Criterio di stima e valutazione

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto della perizia la sottoscritta nella qualità di Esperto Tecnico incaricato ha ritenuto opportuno procedere alla stima utilizzando il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari.

Nella valutazione dei beni verranno presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione).

Nella formazione del rapporto di stima effettuato dalla sottoscritta alla data della stima si sono analizzate infatti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella

presente relazione, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

Dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- caratteristiche intrinseche tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore...);
- caratteristiche estrinseche in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Nello specifico il lotto n. 1 è posto in via G. Leopardi n. 14 a Barcellona P.G. in una zona semiperiferica nelle cui vicinanze sono poste alcune attività commerciali e scuole. Il fabbricato è stato costruito nel 1972 prima licenza, 1973 variante e 1976 definitivo e mantiene un discreto stato di conservazione.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE
Fattori posizionali e ambientali

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
Posizione	Centrale	1,30
	Semiperiferica	1,20
	Periferica	1,00

Servizi (strade, supermercati, poste, scuole)	Buoni	1,10
	Normali	1,00
	Scarsi	0,90

Caratteri ambientali	Ottimi	1,05
	Buoni	1,00
	Mediocri	0,95
	Scadenti	0,90

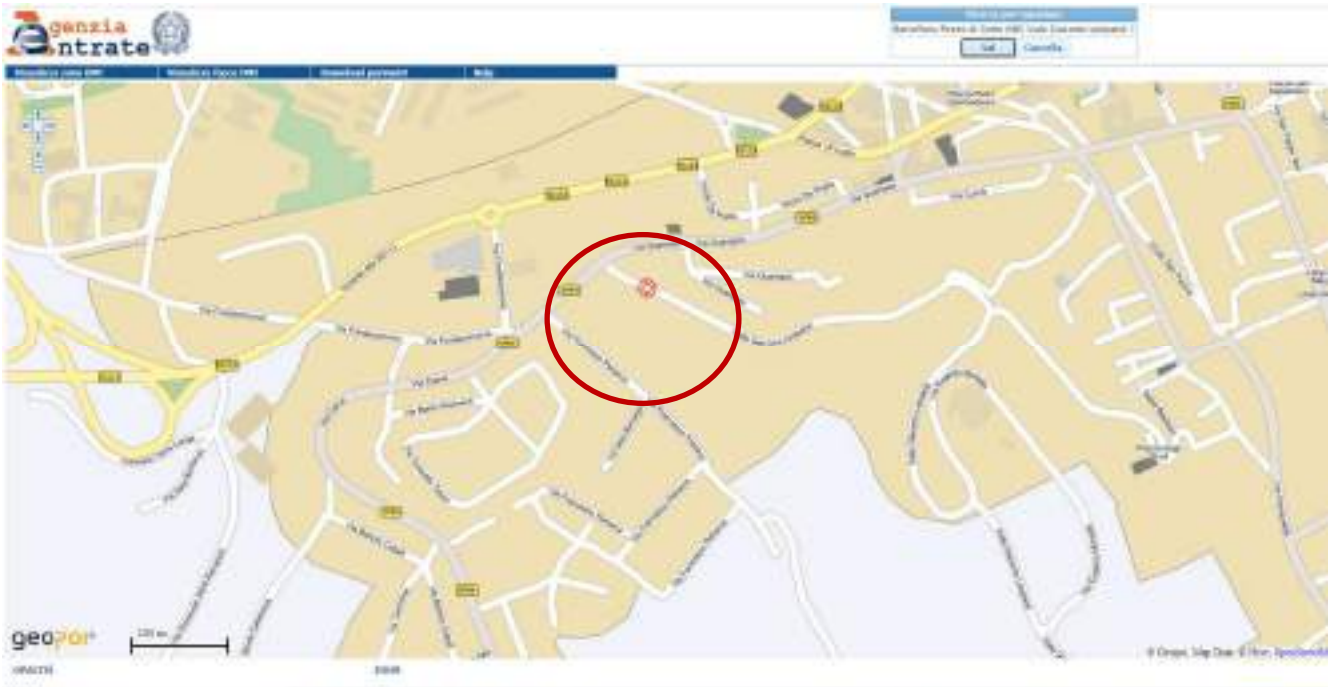
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,90
	Più di 40 anni	0,95
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1,02
	Vetro singolo	1
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Corte	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PIANO	Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,98
ESPOSIZIONE	Ottima	1
	Media	0,85
	Scadente	0,6
Coefficiente globale $K_{ot} = \prod K_i$		0,975

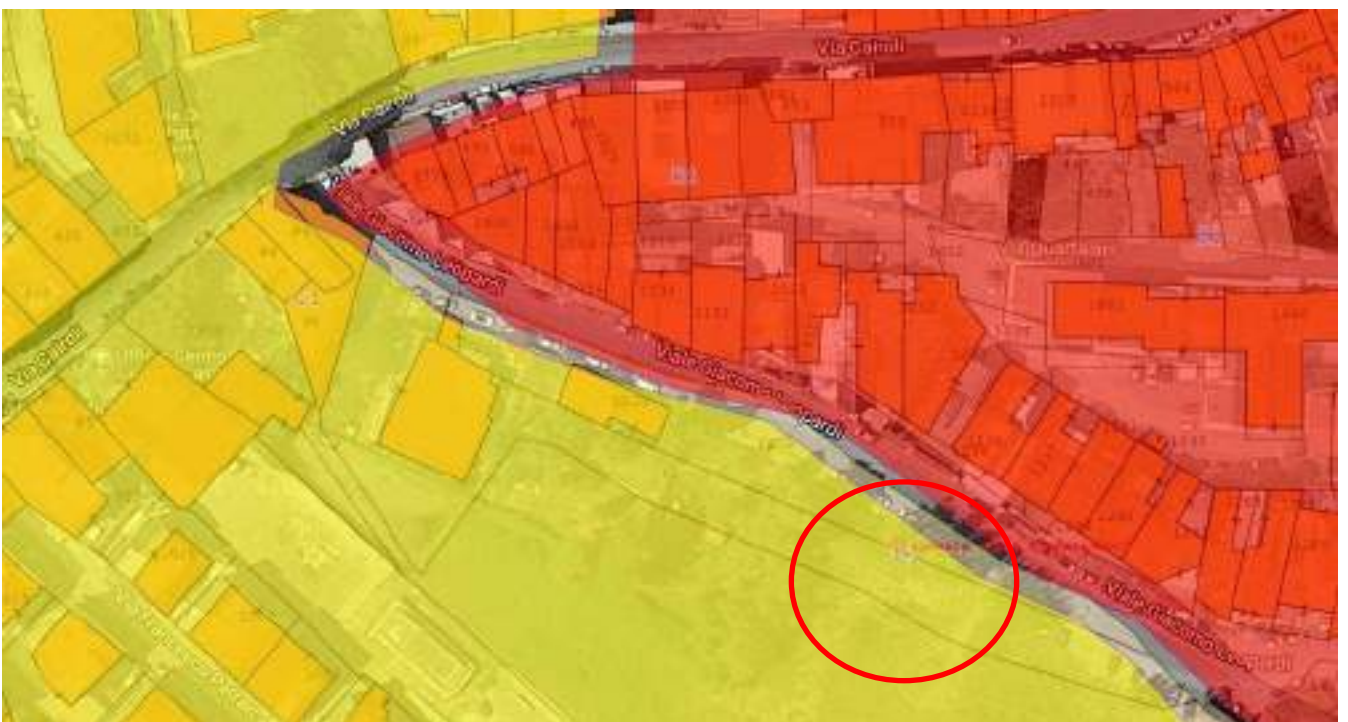
Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Si sono all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :



Individuazione della zona – Immagine estratta da geopoi



Codice di zona – Immagine estratta da Stimatrix

In base ai codici di zona assegnati alla zona, l'area ricade in zona C1 ma in tale area non è contemplata la tipologia A7- ville e villini. In effetti la zona non presenta edifici con tale categoria, l'immobile oggetto di stima infatti è stato realizzato circa 45 anni fa. Per ricavare il valore di mercato la scrivente ha consultato le tavole O.M.I. del Comune di Barcellona con codice zona D1 nelle quali è riportato il valore di mercato per la tipologia ville e villini. Questo valore è stato confrontato con i valori di mercato di immobili simili della zona.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MESSINA
 Comune: BARCELLONA POZZO GOTTO
 Fascia zona: Periferica LOCALITA' SPINERANTE-CALDERA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalenti: ADOSSINI (VR)
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
ADOSSINI (VR)	NORMALE	710	1000	L	3,3	3,8	H
ADOSSINI di tipo economico	NORMALE	560	660	L	3,8	5,7	H
Box	NORMALE	250	300	L	4,8	7,1	L
VILLE e VILLINI	NORMALE	920	1350	L	4,3	6	H

Considerando i dati dell'Osservatori, I semestre anno 2020, risulta che il valore di mercato in euro /mq per ville e villini con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Barcellona P.G. oscilla tra un valore **min. di 920,00 €/mq** ed un **valore max di 1.350,00 €/mq**. L'immobile da stimare è classificato come appartamento in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio di:

- OMI min: 920,00 €/mq
- OMI max: 1.350,00 €/mq

$$Vm \text{ (OMI medio)} = \frac{920,00 + 1.350,00}{2} = 1.135,00 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato Agenzie immobiliari

Le informazioni raccolte dalla stampe specializzate e presso le agenzie immobiliari della zona, riportano per la zona di interesse valori compresi da 1262,00 €/mq a 1091,00 €/mq.

Valori di mercato rilevati (Agenzie immobiliari)	
Gabetti	€ 1262,00
Caruso	€ 1091,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1176,50

I valori forniti dalle agenzie immobiliari sono stati ricavati tenendo conto delle caratteristiche di immobili simili.

Comparando i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i valori delle Agenzie immobiliari, appare congruo e prudentiale considerare un **valore di mercato medio pari a 1150,00 €/mq**

Stabilendo che il valore medio di mercato relativo all' unità immobiliare è di €/mq 1150,00, otteniamo il valore venale del bene, moltiplicando i valori della superficie commerciale x valore al mq x coefficiente globale di merito (il coefficiente K_{tot} è ottenuto moltiplicando tutti i coefficienti di merito $K_{tot} = \prod K_i$):





Superficie commerciale mq	Valore di mercato medio €/mq	Coefficiente di merito globale K_{tot}	VALORE	VALORE arrotondato
338.00	€ 1.150,00	0,975	€ 378.982,50	€ 379.000,00

✓ B- VALUTAZIONE TERRENO - foglio 36. particella 91

Il valore del terreno è stato calcolato tenendo conto delle destinazioni previste nel P.R.G. del Comune di Barcellona P.G. Come si evince dall' allegato estratto del P.R.G., il terreno ha 4 diverse destinazioni urbanistiche: B1, D1.1, Area a Verde (di previsione) –Strada (di previsione).



Sovrapposizione delle destinazioni urbanistiche sul catastale

FOGLIO	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA	
36	91	IN PARTE ZONA B1 circa mq 606,00	 <i>Zona B1</i>
36	91	IN ZONA INDUSTRIALE D1 circa mq 1206	 <i>Zona D1.1</i>
36	91	IN ZONA VERDE circa mq.138,00	 <i>Area a verde</i>
36	91	STRADA DI PREVISIONE circa mq 127,00	 <i>Strada di previsione</i>

Criterio di stima e valutazione

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato”, la sottoscritta ha eseguito accurata ricerca presso l’Agenzia delle Entrate e ha acquisito informazioni di recenti compravendite di terreni simili. Da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame, la scrivente ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di attribuire, per comparazione, il giusto valore all'immobile da valutare.

Determinati i più probabili valori di mercato, relativi ai terreni aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, si ottiene:

Valori superficie terreno:

- zona residenziale “B1” terreno circa mq 606; ➡ valore di mercato medio € 100,00/mq
- zona industriale D1 circa mq 1.206; ➡ valore di mercato medio € 50,00/mq
- verde di previsione circa mq 138,00; ➡ valore di mercato medio € 3,00/mq
- strada di previsione circa mq 127; ➡ valore di mercato medio € 3,00/mq

Valore di mercato

“B1” mq 606 x € 100,00 = € 60.600,00

“D1” mq 1.206 x € 50,00 = € 60.300,00

“verde” mq 138 x € 3,00 = € 414,00

“strada” mq 127 x € 3,00 = € 381,00

Sommano € 121.695,00

VALORE TERRENO f. 36 part. 91
€ 121.695,00

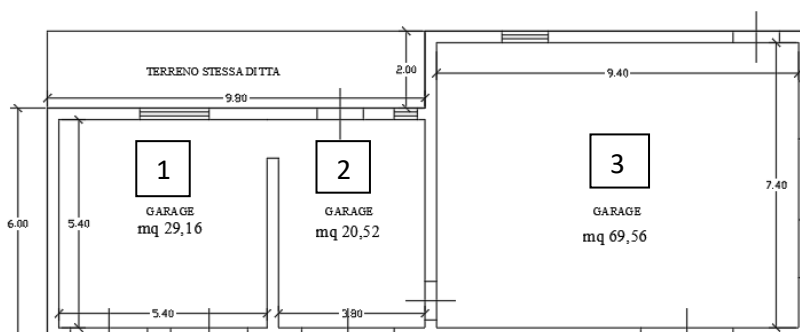
VALORE LOTTO N.1 somma dei valori ottenuti	
Valore fabbricato f. 36 part. 91	€ 379.000,00
Valore terreno f. 36 part. 91	€ 121.695,00
sommano	€ 500.695,00

d.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE - LOTTO n. 2

✓ VALUTAZIONE Garage- foglio 36. particella 2210

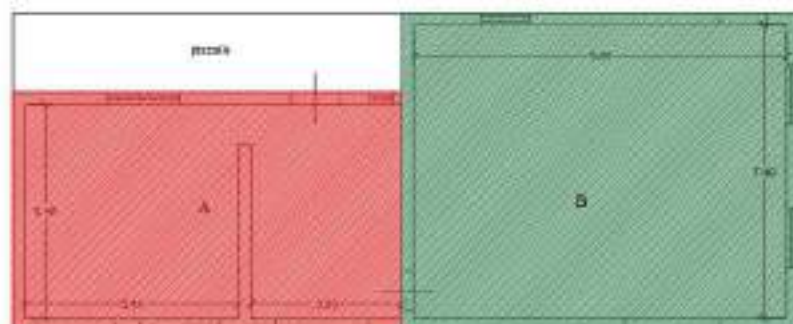
Superficie utile interna

1	mq	29,16
2	mq	20,52
3	mq	69,56
	mq	119,24



Superficie commerciale

A	mq	58,80
B	mq	80,00
sommano	mq	138,80



Piazzale

1	9.80	2,00	mq	19,60
sommano	mq	19,60	25 %	mq 4,9
	tot. superficie commerciale	mq	143,70	

Pertanto la consistenza della superficie commerciale arrotondata è **mq. 144**.

Le informazioni raccolte dalla stampe specializzate e presso le agenzie immobiliari della zona, riportano per la zona di interesse valori compresi da 300,00 €/mq a 400,00 €/mq.

$$V_m (\text{medio}) = \frac{300,00 + 400,00}{2} = 350,00 \text{ €/mq}$$

Appare congruo e prudentiale considerare un **valore di mercato medio pari a 350,00 €/mq**

Nella formazione del rapporto di stima effettuato dalla sottoscritta alla data della stima si sono analizzate infatti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella presente relazione, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso. Data la vetustà e le scarse condizioni del manufatto si utilizza un **coefficiente di merito pari a 0,60**.

Stabilendo che il valore medio di mercato relativo all'unità immobiliare è di €/mq 350,00, otteniamo il valore venale del bene, moltiplicando i valori della superficie commerciale x valore al mq x coefficiente globale di merito (il coefficiente K_{tot} è ottenuto moltiplicando tutti i coefficienti di merito $K_{tot} = \prod K_i$):

Superficie commerciale mq	Valore di mercato medio €/mq	Coefficiente di merito globale K_{tot}	VALORE	VALORE arrotondato
144	€ 350,00	0,6	€ 30.240,00	€ 30.240,00

✓ VALUTAZIONE TERRENO FOGLIO 36 PART.2209

Determinazione del Valore del terreno

Il Terreno foglio 36 part.2209, in base alle vigenti norme di attuazione comunali ed agli indici di edificabilità, due destinazioni urbanistiche di potenzialità di edificabilità in zone: B1 e D1. Dalla visura catastale risulta che il terreno abbia una superficie di mq 1299. Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che la particella è stato oggetto di espropriazione, infatti parte del terreno appartenente alla particella 2209 del foglio 36 è oggi strada comunale Giacomo Leopardi, realizzata a suo tempo mediante espropriazione e non regolarizzata in mappa catastale.





La sottoscritta rappresenta che la particella 2209 non risulta aggiornata catastalmente, infatti non ha una superficie di mq 1299 in quanto parte di essa è stata espropriata per ampliare la via Giacomo Leopardi. Per l'aggiornamento catastale occorre eseguire un frazionamento mediante rilievo topografico. Per eseguire il frazionamento, per ricavare l'esatta superficie espropriata e quella rimanente oggetto di pignoramento, si rendeva necessario tale rilievo topografico. La scrivente ha chiesto pertanto autorizzazione al Giudice con esito negativo. La superficie del terreno della part. 2209 è stata quindi calcolata mediante sovrapposizione del catastale con google maps attraverso il programma "Stimatrix".



Sovrapposizione programma Stimatrix-software per esecuzioni immobiliari

Determinati i più probabili valori di mercato, relativi ai terreni aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, si ottiene:

- **Terreno ad uso edificabile, zona "B1" di mq 156**
 valore di mercato medio = € 100,00 ➡ **€ 100,00**
- **Terreno ad uso zona industriale "D1" di mq. 344**
 valore di mercato medio = € 50.00 - 30% ➡ **€ 35,00**

La sottoscritta fa presente che il terreno ricadente in zona “D1” è di mq. 344,00 per cui è inferiore alla superficie minima necessaria del lotto previsto dalle N.T.A. mq 1.000. Per questo motivo non si può ottenere il Permesso di costruire e, quindi il valore rispetto a quello previsto di € 50,00 al mq. viene ridotto del 30% e, quindi il prezzo di applicazione è di €35,00 al mq.

“B1” mq 156,00 x € 100,00 = € 15.600,00

“D1” mq 344,00 x € 35,00 = € 12.040,00

Sommano € 27.640,00

La porzione di terreno, utilizzata per l’ ampliamento della strada Giacomo Leopardi non è stata computata.

Da precisare che il vano garage part. 2210 divide il terreno part. 2209 in due parti denominate A e B; il terreno **A** di forma rettangolare, posto tra il garage, la via Leopardi e il fabbricato sottostante part. 91, è gravato da servitù di passaggio di ingresso al fabbricato e di vedute dirette.

VALORE LOTTO N.2	
Valore manufatto – garage f. 36 part. 2210	€ 30.240,00
Valore terreno f. 36 part. 2209	€ 27.640,00
sommano	€ 57.880,00

5. CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

LOTTO N.1

Riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti, che per altro presentano valori numerici non molto distanti tra loro, si ha: LOTTO N.1

VALORE LOTTO N.1 somma dei valori ottenuti	
Valore fabbricato f. 36 part. 91	€ 379.000,00
Valore terreno f. 36 part. 91	€ 121.695,00
sommano	€ 500.695,00

Dal valore stimato, vanno **detratte** le spese relative a:

A)PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (data la vetustà dell'immobile)	€ 3.000,00
B) SCIA PER SANATORIA DPR. 380./01 E L.R. N.16/16 SPESE per CONCESSIONE EDILIZIA, ONERI CONCESSORI ECC.	€ 2.500,00
C) SPESE PER DISBRIGO PRATICHE SANATORIA E AGIBILITA'	€ 1.800,00
D) SPESE CATASTALI PER TIPO MAPPALE E DOCFA.....	€ 350,00
E) COMPETENZE TECNICHE PER PRATICHE CATASTALI.....	€ 1.500,00
F) Spese per il rilascio del certificato di agibilità	€ 80,00
G)SPESE CERTICATO A.P.E	€ 1.000,00
Sommano	€ 10.230,00

LOTTO N.2

VALORE LOTTO N.2 somma dei valori ottenuti	
Valore manufatto – garage f. 36 part. 2210	€ 30.240,00
Valore terreno f. 36 part. 2209	€ 27.640,00
sommano	€ 57.880,00

Dal valore stimato, vanno **detratte** le spese relative a:

A) SPESE RILIEVO TOPOGRAFICO.....	€ 600,00
B) FRAZIONAMENTO AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTALE PREGEO	€ 250,00
C) COMPETENZE TECNICHE PER FRAZIONAMENTO PART. 2209.....	€ 500,00
D) PER LAVORI DI MANUTENZIONE DI MANUTENZIONE ORDINARIA (sistemazione tetto e lavori interni).....	€ 4.500,00
Sommano	€5.850.00

La sottoscritta ha provveduto ad inoltrare la bozza di relazione di stima nel più breve tempo possibile.

Tanto per l'incarico
Pace del Mela lì,

IL C.T.U. CONSULENTE ESPERTO
Ing, Domenica De Gregorio