



PERIZIA GIURATA

Premesse

Con provvedimento del Giudice Maria Marino Merlo dl 13-12-2023 al n° 5 le parti vengono invitate alla presentazione di perizia giurata resa da tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale attestando:

- a) che il redattore è tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;
- b) gli estremi catastali dell'immobile oggetto di trasferimento con puntuale descrizione dello stesso, compresa la individuazione di almeno tre confini;
- c) che l'immobile, nello stato di fatto, corrisponde puntualmente alle planimetrie catastali di cui al punto 1;
- d) la concessione edilizia, il permesso di costruire o il diverso provvedimento in base al quale è stato realizzato e l'attuale puntuale conformità dello stato di fatto ai titoli edificatori abilitativi di cui al punto 4;
- e) l'inesistenza di circostanze di fatto ostative al trasferimento dell'immobile;
- f) l'esistenza di certificazione di abitabilità o agibilità dell'intero immobile;
- g) la corrispondenza dell'immobile a quello di cui agli atti di provenienza di cui al punto 7); il punto 7 si interpreta punto 3;
- h) la conformità degli impianti;
- i) l'inesistenza o l'esistenza di oneri o vincoli sull'immobile.

[REDACTED]

giurata richiesta dal Giudice Maria Marino Merlo con provvedimento del 13-12-24

Svolgimento delle operazioni peritali

[REDACTED]

L'accesso nei luoghi in questione in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Maria Marino Merlo in data 13-12-2023 Proc. 319/2021.

Il giorno 15-01-2024 con la presenza di [REDACTED] luoghi in oggetto, si constata l'assenza di [REDACTED] di l'imp[REDACTED] nell'immobile oggetto della presente perizia. Si resta in attesa al piano secondo corpo B scala A in corrispondenza del portone di accesso dell'immobile fino alle ore 10:00 e si redige apposito verbale ALL. 1.

In data 18-01-2024 il sottoscritto viene telefonicamente contattato da [REDACTED] rappresentando [REDACTED] data impossibilitata a consentire l'accesso sui luoghi in data 15-01-2024 per mancato ricevimento del telegramma. Precisa inoltre che in data 15-11-2024 la [REDACTED] è impegnata per accertamenti clinici e viene concordato nuovo sopralluogo per il giorno 20-01-2024 alle ore 9:30.

In data 20-01-2024 alle ore 9:30 in via Marinaio D'Italia n° 56 piano secondo corpo B scala A nell'unità immobiliare in catasto identificata al foglio 5 particella 1196 sub. 39 iniziano le

[REDACTED] planimetrici dei vari ambienti, si ispezionano gli impianti e si esegue la documentazione fotografica che si allega alla presente (ALL.3). Alle ore 10:40 le operazioni si concludono e si redige apposito verbale sottoscritto da tutti i presenti. (ALL.2). Successivamente il sottoscritto chiede al comune di Milazzo l'accesso agli atti che interessano l'immobile in oggetto e richiede copia della concessione edilizia (ALL.4), della autorizzazione edilizia in variante per opere in corso (ALL.5), del certificato di abitabilità (ALL.6) ed elaborati grafici (ALL.7).

Caratteristiche distributive

L'appartamento in questione risulta ubicato al piano secondo di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra denominato " Condominio Blu' Residence- corpo B scala A ubicato nell'angolo Nord-Est, confina ad Ovest con vano scala ed appartamento altra ditta stesso fabbricato, a Nord e Est con spazio condominiale (area Parcheggio) a Sud con appartamento altra ditta e chiostrina /cortile. L'unità immobiliare risulta composta da quattro vani oltre doppio servizio, ingresso corridoio e ripostiglio. Le caratteristiche dimensionali si riassumono nella tabella seguente (ALL.8).

DESTINAZIONE	SUP.NETTA mq.	ESPOSIZIONE	CONDIZINI	FOTO
Ingr. Corridoio	11,80	INTERNO	BUONE	1
Soggiorno	21,25	NORD	BUONE	2
Cucina	15,87	NORD	BUONE	3
Letto 2	14,00	NORD	BUONE	4
Letto 1	18,80	NORD-EST	BUONE	5
Ripostiglio	3,40	INTERNO	BUONE	6
Bagno	8,55	SUD	BUONE	7
W.C.	5,17	SUD	BUONE	8
Balcone	24,22	NORD		9
Balcone chiuso	6,23	EST		10

La stessa unità risulta provvista di balcone della larghezza costante di ml 1,40 ed interessa l'intero fronte Nord. ed Est. La parte Est a ridosso del vano letto risulta chiusa in alluminio e vetro e non risultano autorizzazioni edilizie. Dal punto di vista costruttivo l'intero edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con telaio a maglie chiuse e tampognature in laterizi forati e solai in latero-cemento, mentre le tramezzature interne risultano realizzate con laterizi dello spessore di cm 10, con intonaci esterni ed interni del tipo civile. L'unità immobiliare presenta altezza interna netta di circa cm 2,93 ml.

La pavimentazione interna dell'appartamento è stata realizzata con piastrelle in gres ceramico tipico delle costruzioni dell'epoca; analogamente le pareti della cucina, del bagno e del W.C. risultano essere rivestite con piastrelle di gres ceramico per un'altezza di circa 2,20ml (cucina) e 2,26 ml. (bagno) e 2,23ml (w.c.). Gli infissi esterni sono in legno e vetro provvisti di cassonetto in legno co tapparelle oscuranti in plastica, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno è provvisto degli apparecchi igienico-sanitari in gres-porcellanato (vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno), mentre nel w.c. lavanderia si ha la presenza di una doccia. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e regolarmente allacciato alla rete fornitrice di energia elettrica. L'appartamento non provvisto di impianto di riscaldamento e neanche di allaccio alla rete gas, l'acqua calda sanitaria è assicurata dalla presenza di uno scaldabagno elettrico ed il riscaldamento/raffrescamento avviene tramite pompe di calore installate nei diversi vani.

L'appartamento all'interno si presenta in buono stato di conservazione mentre i prospetti esterni dell'edificio i balconi i sottobalconi e le ringhiere presentano diffusi ammaloramenti, con diffusi distacchi di intonaco.

Risposte ai quesiti

a) Che il redattore è tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale;

[REDACTED]
degli ingegneri di Messina al n° 953 ed è abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastali.

b) Gli estremi catastali dell'immobile oggetto di trasferimento con puntuale descrizione dello stesso, compresa la individuazione di almeno tre confini;

In data 20/12/2023 con N° T320859 è stata richiesta planimetria dell'immobile individuato in catasto al foglio 5 particella 1196 sub 39 ottenuta per frazionamento dell'unità immobiliare foglio 5 particella 1196 sub 10 presentato in data 12/11/1985 (ALL.9).

In data 21/12/2023 si richiede all'agenzia delle entrate di Messina catasto fabbricati visura attuale per immobile (ALL.10) dalla quale risulta:

Dati identificativi: comune di Milazzo (F206) foglio 5 particella 1196 sub 39;

Classamento: Rendita Euro 298,25 Categoria A/Classe 7 Consistenza 5,5 vani;

Indirizzo: Via della Spiaggia Di Ponente snc scala A piano 2;

Dati Di Superficie: Totale 125 mq. Totale escluse aree scoperte 117 mq.;

Ultimo aggiornamento: Variazione toponomastica del 7/5/2013 prot. N° ME 0102884 in atti al 7/5/2013. Variazione toponomastica richiesta dal comune (n°19332.1/2013);

Intestazione attuale dell'immobile:

ritto di proprietà ½ in regime di comunione di beni derivanti

blico [redacted] Bede Barcellona P.G. (ME)

173 re [redacted] 6/01/1 [redacted]

ritto di proprietà ½ in regime di comunione di beni derivanti

Dalla visura planimetrica (**ALL.9**) si evince che il sub. 39 in questione, confina a sud con altra unità immobiliare "scala B" intestato (informazione avuta da [redacted])

[redacted] con chiostrina / cortile interno dove prospettano i due servizi igienici e con vano scala. Ad Est e Nord con spazio di isolamento contraddistinto con la particella 539, catastalmente intestata alla " [redacted] r.l.) categoria C6, Classe 2, Consistenza 55 mq. (**ALL.11**), ad Ovest con altra unità immobiliare e con vano ascensore.

La planimetria catastale (**ALL.9**) rappresenta il sub 39 in questione costituito da tre vani con areazione diretta doppi servizio anch'essi direttamente areati ingresso, corridoio/disimpegno, ripostiglio oltre unico balcone lungo tutto il prospetto Nord ed Est.

c) Che l'immobile, nello stato di fatto, corrisponde puntualmente alle planimetrie catastali di cui al punto 1. (visure e planimetrie catastali dell'immobile oggetto di trasferimento)

Dal confronto dello stato di fatto (**ALL.8**) con la planimetria catastale (**ALL.9**) emerge la corrispondenza, della superficie interessata, della distribuzione planimetrica degli ambienti, delle superfici aeroilluminanti.

Si evidenziano le seguenti difformità:

1-Mancanza della porta interna nella zona corridoio in corrispondenza del w.c. che originariamente separava la zona notte (letto1, letto2, bagno e ripostiglio) dalla zona giorno (soggiorno cucina e w.c.)

2-Chiusura del balcone lato Est con struttura amovibile in alluminio e vetro.

Risulta opportuno evidenziare che le citate difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA invocando il punto "d.21 intervento realizzato in data, di cui all'art. 3, comma 6 della L.R. 10 agosto 2016 n.16 così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021, con pagamento di sanzione, e pertanto si allega la ricevuta di versamento di € 1.000,00 (sanzione non dovuta per opere di cui all'art. 20 della L.R. n.4/2003".

d) La concessione edilizia, il permesso di costruire o il diverso provvedimento in base al quale è stato realizzato e l'attuale puntuale conformità dello stato di fatto ai titoli edificatori abilitativi di cui al punto 4;

Con concessione edilizia n° 29/77 del 23/05/1977 rilasciata dal comune di Milazzo (**ALL.4**)

è stata autorizzata la costruzione di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra " Corpo B" con due scale e due ascensori denominate "sala A" e "scala B" (**ALL.7**).

Per lo stesso edificio è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità (**ALL.6**) ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 in data 26/09/1980.

Dal confronto tra progetto autorizzato con C.E. 29/77 e planimetria catastale del 20/12/2003 emergono le seguenti difformità.

1) L'elaborato progettuale presenta un'unità immobiliare costituita da cinque vani oltre doppio servizio, ripostigli, ingresso e corridoio evidenziati con i numeri da uno a dieci e precisamente n°1 pranzo soggiorno; n° 2 cucina; n° 3 ingresso; n°4 W.C.; n°5 Bagno; n°6 letto; N°7 corridoio/disimpegno; n° 8 ripostiglio n° 9 letto; n° 10 letto.

2) La planimetria catastale del 20/12/2003 presenta la mancanza del vano n°10 letto. La stessa planimetria catastale evidenzia che il sub 39 oggetto della questione, deriva per frazionamento dell'originario sub 10. (**ALL.9**) dal quale si evince che in data 12/11/85 prot. 16593 in ditta [REDACTED] nasce il sub 39 per frazionamento del sub 10, antecedente all'atto di compravendita a favore dei [REDACTED] avvenuto il 27/12/1985 (**ALL.12**)

Risulta opportuno precisare anche in questa circostanza che la difformità evidenziata può essere regolarizzata con la stessa CILA di cui alla lettera "c" senza ulteriori aggravii di spesa e/o sanzioni.

e) L'inesistenza di circostanze di fatto ostative al trasferimento dell'immobile.

La presentazione allo sportello unico edilizia (SUE) del comune di Milazzo mediante l'utilizzo del portale "URBIX SUE" della già citata CILA e la successiva variazione catastale consentiranno al notaio Rogante il trasferimento dell'immobile.

f) L'esistenza di certificazione di abitabilità o agibilità dell'intero immobile

Al punto d) sono stati evidenziati l'esistenza della concessione edilizia e il certificato di abitabilità dell'intero edificio

g) la corrispondenza dell'immobile a quello di cui agli atti di provenienza di cui al punto 7);
(il punto 7 si interpreta punto3)

A pag. 2 precisa "esso appartamento consta di tre vani ed accessori in quanto un vano è stato alienato al [REDACTED] proprietario dell'appartamento limitrofo giusto atto ai miei rogiti del 13/12/1985....."

Dal sopralluogo effettuato le uniche difformità risultano quelle riportate alla lettera c) della presente relazione.

h) la conformità degli impianti

Dal sopralluogo effettuato emerge che l'immobile risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto igienico sanitario.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia perfettamente funzionante e dotato di interruttore magnetotermico e differenziale (**Foto11**).

L'impianto idrico pure sottotraccia con punto di prelievo nel vano cucina (**Foto 12**) dove risulta ubicato il contatore misuratore del consumo idrico. Dagli accertamenti eseguiti risulta perfettamente funzionante. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldacqua elettrico ubicato nel vano w.c. (**Foto 12**)

Gli impianti di scarico risultano collegati alle colonne principali dell'edificio che convogliano gli scarichi alla rete pubblica cittadina.

La ditta proprietaria non ha fornito al sottoscritto certificazione di conformità degli impianti, non necessaria alla data di rilascio della certificazione di abitabilità.

i) L'inesistenza o l'esistenza di oneri o vincoli sull'immobile

La certificazione notarile (**ALL.13**) e le indagini eseguite ed allegate alla presente relazione non evidenziano oneri o vincoli sull'immobile.

MILAZZO, 02/02/2024

IL TECNICO

DOTT. ING. ANTONINO SOTTILE

Aut.





ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PATTI

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. AFFARI AMM. VI E STRAGIUDIZIALI

N. 102/2024 R. G. V. G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggi ~~07~~ del mese di Febbraio 2024 nella Cancelleria del Tribunale intestato, avanti al Responsabile del

ificato a mezzo di patente di guida

giuramento l'avanti estesa perizia composta da nr. 7 pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 02-02-2024.

Il Responsabile del servizio accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 D.P.R. n. 445/2000, lo invita a prestare il seguente giuramento di rito, ripetendo la seguente formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

Del che il presente verbale.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Diritti riscossi come da vigente normativa con applicazione di marche da bollo sull'originale della richiesta.

Letto Confermato Sottoscritto

IL PERITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL DIRETTORE

(Dr. ANTONINO FAZIO)



Fazio

Nota bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità riguardo alla veridicità ed al contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.