

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
(PROVINCIA DI MESSINA)

Esecuzione Immobiliare: **N. 174/2012 R.G.Es**

Nei confronti di:

Promossa da:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Giuseppe Lo Presti

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI



IL C.T.U.

Mariella La Rocca
(Arch. Mariella LA ROCCA)

Barcellona P.G. li, 22/GIU/2021

Via San Francesco di Paola n. 35 - Barcellona P.G. (ME) - cell.339/8639865 -
Email: mariellalarocca@virgilio.it - PECmail: mariella.larocca@archiworldpec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. PREMESSA E INCARICO	pag. 2
2. I QUESITI	pag. 2
3. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO PRESENTE AGLI ATTI	pag. 6
3.1 Documentazione esaminata	
4. DATI DERIVANTI DA ATTO DI PROPOSTA CONTRATTUALE	pag. 6
4.1 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 7
5. INDAGINI SVOLTE PRESSO GLI ENTI	pag. 8
5.1 Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore.(ME)	pag. 8
5.2 Agenzia del Territorio di Messina	pag. 8
5.3 Conservatoria dei RR.II. di Messina	pag. 8
6. INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 9
7. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 11
7.1 Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento(PUNTO A)	pag. 11
7.2 Identificazione e descrizione degli immobili(PUNTO B)	pag. 11
7.3 Accertamento occupazione degli immobili(PUNTO C)	pag. 17
7.4 Elenco iscrizioni e trascrizioni(PUNTO D)	pag. 17
7.5 Indicazione diritti reali(PUNTO E)	pag. 19
7.6 Verifica beni pignorati(PUNTO F)	pag. 19
7.7 Accertamento regolarità edilizia e urbanistica(PUNTO G)	pag. 27
7.8 Specifica opere abusive(PUNTO H)	pag. 27
8. CONCLUSIONI E RIEPILOGO	pag. 32
9. CONGEDO ESPERTO	pag. 32
10. ELENCO ALLEGATI	pag. 32
10.1 Cartella 1 – Documentazione presente in Comune	
10.2 Cartella 2 – Documentazione acquisita dalla CTU	
10.3 Cartella 3 – Verbale sopralluoghi, rilievo planimetrico e fotografico	



1. PREMESSA E INCARICO

La sottoscritta Arch. Mariella LA ROCCA, iscritta all'Albo professionale degli architetti della provincia di Messina con il n. 1670 ed all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Barcellona P.G.(ME), con studio professionale in Barcellona P.G.(Me), via San Francesco di Paola n. 35, in data 26/11/2020 veniva nominata come esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento promosso dal [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], consistente nei seguenti immobili, l'intero piano terra di un edificio adibito una parte ad abitazione, una parte a locale commerciale e la restante parte a magazzino, un prefabbricato in legno adibito ad abitazione, siti in Via G. Boccaccio N.57, 59, 61, nella frazione di S. Biagio nel Comune di Terme Vigliatore (ME), a cui si rinvia per la specifica.

Comunicatomi la nomina a CTU nel procedimento iscritto al **N. 174/2012 R.G.Es.**, la scrivente accettava l'incarico con i relativi propri quesiti posti dalla S.V. Ill.ma, che di seguito si elencano e prestava giuramento in data 03/12/2020 (non si allega l'accettazione, la nomina ed il giuramento in quanto presente agli atti).

2. I QUESITI

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.

Preso atto della documentazione, accedeva e scaricava copia di documenti, utili alla redazione della perizia di stima, gli stessi non verranno allegati alla consulenza in quanto già presenti agli atti.

3. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO PRESENTE AGLI ATTI

Per le indagini relative alla procedura in oggetto, si è voluto inizialmente, esaminare la documentazione presente agli atti del Comune di Terme Vigliatore (ME), da verifiche effettuate, risulta presentata una richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. n.47/85 avente n. progressivo 0474840007 relativa al fabbricato commerciale identificato nel N.C.E.U. al fg. 4 partt. 690 e 691 in oggetto, avente Prot. n. 13514 del 31/12/1986 Pratica n. 956/DPG.(Cart. 1 all. n. 2).

3.1 Documentazione esaminata

Pratica di Sanatoria Edilizia: il Comune di Terme Vigliatore (ME) con la richiesta di Sanatoria Edilizia relativa al fabbricato in oggetto, Prot. n. 13514 del 31/12/1986 Pratica n. 956/DPG richiesta dalla [REDACTED] inerente all'immobile sito in Terme Vigliatore frazione S. Biagio ex Via XXIII censimento N. 24, fg. 4 particelle nn. 690 e 691, oggi Via G. Boccaccio NN.57, 59, 61, identificato oggi nel N.C.E.U. al fg. 4 part. NN.690 e 1095 (ex n. 691).

Nella medesima pratica si sono riscontrati in merito alla richiesta di Sanatoria due rispettive relazioni di istruttoria da parte del Comune di Terme Vigliatore (ME), la prima datata 12/04/2005 (Cart. 1 all. n. 3) e l'altra datata 29/06/2007 (Cart. 1 all. n. 4), dove si



richiedeva alla [REDACTED] integrazioni documentali al fine di regolarizzarne la propria posizione in merito all'istanza di condono edilizio presentata.

4. DATI DERIVANTI DA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA IPO-CATASTALE DA PARTE DEL DOTT. ENRICO SIRACUSANO IN VILLAGRANCA TIRRENICA (ME) E MESSINA

Per le indagini relative alla procedura in oggetto, si è voluto inizialmente, esaminare la documentazione presente agli atti, in particolare i dati derivanti dalla certificazione Notarile ipo-catastale del 06/11/2012, tale passaggio, ha consentito di riscontrare se ci fossero o meno delle discrepanze con la documentazione attuale.

4.1 Trascrizioni pregiudizievoli

- **TRASCRIZIONE** n.17030/15283 del 20/09/79 nascente da atto di vendita del Notaio Pasquale Contartese del 03/09/1979 a favore di [REDACTED] con sede in Terme Vigliatore (ME) e contro [REDACTED], Barcellona P.G. il [REDACTED], avente per oggetto: Terreno in Terme Vigliatore frazione San Biagio; ricadente nella Zona Industriale del programma di fabbricazione del Comune di Terme Vigliatore, esteso mq. 4.002 circa in catasto Fg. 4 part. 290 are 29,00- part. 291 are 12,95.
- **TRASCRIZIONE** n. 13124/9588 del 21/04/2011 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Messina del 18/10/1982 a favore di [REDACTED] Barcellona P.G.(ME) [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in Terme Vigliatore (ME); sorte capitale non citata sopra: Terreno in Terme Vigliatore frazione San Biagio, Via Latina in catasto Fg. part. 290 are 29,00- part. 291 are 12,95.
- **TRASCRIZIONE** n. 27813/22087 del 02/11/2012 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) del 23/10/1912 a favore di [REDACTED] Barcellona P.G.(ME) 12/09/1943 e contro [REDACTED] con sede in Terme Vigliatore (ME); sorte capitale non citata sopra:
 - abitazione di tipo civile (A/2) in Terme Vigliatore fraz. San Biagio, Via G. Boccaccio n.47 piano T. vani 6 in catasto Fg. part. 1095;
 - abitazione di tipo civile (A/2) in Terme Vigliatore fraz. San Biagio, Via G. Boccaccio n.47 piano T. vani 6 in catasto Fg. part. 690 sub.2;



- immobile (C/1) in Terme Vigliatore fraz. San Biagio, Via G. Boccaccio n.47 piano T. mq. 680 in catasto Fg. part. 690 sub. 3;
- immobile (C/2) in Terme Vigliatore fraz. San Biagio, Via G. Boccaccio n.47 piano T. mq. 111 in catasto Fg. part. 690 sub. 4;

5. INDAGINE SVOLTA PRESSO GLI ENTI

Le indagini relative alla procedura sono state svolte presso:

1. l' Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore (Me);
2. l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali;
3. Conservatoria dei RR.II. di Messina;

Da tali verifiche e approfondimenti, è risultato che presso:

5.1 Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore (ME)

Il giorno 09/02/2021, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore (ME), Settore Edilizia Privata, dopo aver inoltrato richiesta di accesso ai documenti amministrativi in data 20/01/2021 (Cart. 1 all. n. 1), per prendere visione e ritirare copia di atti relativi agli immobili in oggetto ricadenti nel Comune di Terme Vigliatore (ME), identificati nel N.C.E.U. al foglio 4, part. 690 sub 2, 3 e 4 e al foglio 4, part. 1095, tale documentazione acquisita dalla CTU, sarà visionabile nella cartella allegati.

5.2 Agenzia del Territorio

Il giorno 10/06/2021, mi recavo presso l'Agenzia del Territorio di Messina richiedendo le visure catastali per soggetto, storica immobile e immobile (Cart. 2 all. n. 1, 2, 3), dalla quale è risultato che [REDACTED] con sede in Terme Vigliatore (ME), [REDACTED], sono intestati tutti gli immobili oggetto di pignoramento: (si veda il paragrafo 7.4).

Altresì, ritiravo nel medesimo giorno, l'estratto di mappa (Cart. 2 all. n. 4), le visure planimetriche dell'abitazione, locale commerciale e del magazzino (Cart. 2 all. n. 5, 6 e 7), ed infine la visura planimetrica del prefabbricato in legno (Cart. 2 all. n. 8).

5.3 Conservatoria dei RR.II.

Nel giorno 10/06/2021, mi recavo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina per acquisire Ispezione Ipotecaria aggiornata all'ultimo ventennio (Cart. 2 all. n. 9, 10 e 11), dalla quale è risultato che alla [REDACTED] con sede in Terme Vigliatore (ME), [REDACTED], Società proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità: (si veda il paragrafo 7.4).

6. INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **22/12/2020 (I° SOPRALLUOGO)**, all'ora prestabilita, dopo averne dato preventiva comunicazione, a mezzo raccomandata A/R e a mezzo Pec in data 09/12/2020 alle parti procedenti e alle parti intervenute nella procedura, mi recavo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via G. Boccaccio n. 57, in Terme Vigliatore(ME), nella fraz. di San Biagio, sul posto convenivano [REDACTED] di parte attrice e dopo aver atteso a lungo l'arrivo dell'esecutata, non ci è stato consentito di accedere agli immobili oggetto di pignoramento, vista l'assenza dell'esecutata, effettuavo una ricognizione esterna dei luoghi e non potendo dare inizio alle operazioni peritali redigevo il verbale con i convenuti(Cart. 3 all. n. 1)e rimandavo il sopralluogo a data da destinarsi.

Vista l'impossibilità di rintracciare l'esecutata, giorno **03/01/2021** inoltravo richiesta al **G.E. il Dott. Giuseppe Lo Presti**, per la nomina di un Custode Giudiziario.

A seguito della mia richiesta, il G.E. con provvedimento datato 05/01/2021, nominava come custode giudiziario l'avv. Alessandro Campo.

Il giorno **11/03/2021(II° SOPRALLUOGO)**, alle ore 15:30 mi recavo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via G. Boccaccio n. 57, in Terme Vigliatore(ME),nella fraz. di San Biagio, convenivano il Custode Giudiziario l'Avv. Alessandro Campo, [REDACTED] in qualità di CTP (consulente tecnico di parte) del [REDACTED], il [REDACTED] capo dei Vigili Urbani del Comune di Terme Vigliatore(ME) e il Sig. [REDACTED], titolare dell'omonima ditta di ferramenta invitato dal Custode Giudiziario ad intervenire per consentire l'accesso agli immobili.

Dopo tale intervento ho potuto dare inizio alle operazioni peritali e dopo aver proceduto all'ispezione visiva generale dei luoghi e dei terreni identificati nelle planimetrie generali(Cart. 3 all. n. 2), successivamente effettuavo il rilievo metrico degli immobili(Cart. 3 all. n. 3, 4 e 5), mediante misuratore laser, iniziando dall'immobile ad una elevazione fuori terra adibito in parte ad abitazione, in parte a locale commerciale e in parte a magazzino, oggetto di pignoramento, eseguendo altresì, idonea documentazione fotografica dell' esterno e del solo interno della parte adibita ad abitazione(part. 690 sub 2) di detto immobile(Cart. 3 all. n. 6)

Non avendo potuto ultimare le operazioni di misurazione e impossibilitati ad accedere a tutto l'immobile al piano terra, si concludevano le operazioni peritali ed il Custode Giudiziario redigeva il verbale di sopralluogo rinviandole ad un nuovo sopralluogo.(Cart. 3 all. n. 9).

