



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **37/2024 R.G.Es.**

PROMOSSA DA: ASSET MANAGEMENT COMPANY AMCO S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

DEBITRICE

GIUDICE: DOTT.SSA ANNA SMEDILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

- Incarico del 10/10/2024 notificato, in pari data, a mezzo PEC
- Accettazione incarico e Giuramento il 15/10/2024
- Invio Bozza Relazione alle parti il 04/02/2025
- Deposito Relazione in data 16/02/2025
- Anticipo spese a carico della Asset Management Company Amco S.P.A € 500,00.
- Udiienza 28 Febbraio 2025

Gualtieri Sicaminò (ME), li 16/02/2025

L'ESPERTO CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Giuseppe Bonarrigo



INDICE

1. INCARICO - GIURAMENTO E MANDATO.....	pag. 3
2. PREMESSA.....	pag. 6
3. OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 6
4. RISPOSTA AI QUESITI ASSEGNATI	pag. 7
A. verifichi la completezza della docum. di cui all'art. 567, c. 2, cod. proc. civ.	pag. 8
B. identifichi e descriva sommariamente gli immobili pignorati	pag. 8
C. dica se alcuno degli immobili pignorati sia stato realizzato in regime di edilizia resid. pubblica convenz. e agev. e finanz. in tutto o in parte con risorse pubbl.	pag. 15
D. accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando	pag. 15
E. indichi:	
(a) Diritti reali...omissis.....	pag. 15
(b) Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) ...omissis.....	pag. 15
(c) Eventuale regolamento condominiale.....	pag. 15
F. verifichi se i beni pignorati (siano gravati da censo, livello,...omissis.....	pag. 15
G. predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle formalità	pag. 15
H. accerti la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza	pag. 18
I. specifichi in caso di opere abusive la realizzazione dell'opera	pag. 20
5. Disposizioni del G.E. :	
a) proceda ove necessario ad eseguire variazioni catastali... omissis.....	pag. 23
b) verifichi se opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti...omissis... ..	pag. 24
c) dica se gli immobili sono pignorati solo pro quota...omissis.....	pag. 24
d) rediga la relazione di stima	pag. 24
1. Descrizione dell'immobile.....	pag. 28
2. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	pag. 29
3. Consistenza immobile calcolo superfici.....	pag. 35
4. Stima e valutazione dell'unità immobiliare.....	pag. 35

ALLEGATI

- Allegato 1 - Mandato	pag. 42
- Allegato 2 - Giuramento	pag. 53
- Allegato 3 - Verbale di sopralluogo	pag. 54
- Allegato 4 - Docum. ritirata presso ufficio tecnico comune di Barcellona P.G	pag. 59

1. INCARICO – GIURAMENTO E MANDATO

Il sottoscritto, arch. Giuseppe Bonarrigo con studio in Gualtieri Sicaminò c.da Baronia Gallo n. 1, con pec del 10.10.2024, venivo nominato dal Giudice dell'Ufficio Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Anna Smedile Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n° 37/2024 R.G.Es, promossa dalla società Asset Management Company Amco S.P.A. con sede legale in via Santa Brigida n. 39, 80133 Napoli, rappresentata e difesa dall'Avvocato Alessandro Limatola con studio in Palermo Via Vittorio Alfieri 36.

Nel provvedimento d'incarico il Giudice disponeva che "... lo stesso presti giuramento mediante dichiarazione sottoscritta digitalmente, da depositare nel fascicolo del processo esecutivo entro dieci giorni ...". (Allegato 2: Mandato - Giuramento e Verbale di sopralluogo)

Con pec del 15/10/2024, lo scrivente trasmetteva nota di accettazione e giuramento dell'incarico affidato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G.

Nel Mandato affidato il Giudice "...

autorizza 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;

assegna 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) dica se alcuno degli immobili pignorati sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (art.1, comma 376, legge 30 dicembre 2020, n. 178);
- d) 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 alcu-

no 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.);

- e) indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggit, 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 (cfr. art. 173-bis, comma 1, nn. 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) predisponga – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (art. 173-bis, comma 1, n. 4, disp. att. cod. proc. civ.), nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente (art. 173-bis, comma 1, n. 5, disp. att. cod. proc. civ.);
- h) 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.);
- i) 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:

- 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;

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;

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;

rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis isp. 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 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:

- rediga la relazione di stima 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, allo scopo di assicurare l'uniformità delle relazioni e per agevolarne la consultazione a parte degli utenti (cfr. art. 179-bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c., aggiunto dall'art. 4, comma 11, lettera a, n. 2, del d.lgs. 10 ottobre 2002, n. 149);
- invii copia della relazione 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 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 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;
- 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

Il sottoscritto con pec del 15/10/2024 trasmetteva nota di accettazione e giuramento dell'incarico affidato alla cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G.

Accettato l'incarico si collegava al Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia – Servizi online Uffici Giudiziari – Consultazione Registri del Tribunale Ordinario di Barcellona P.G. – Registro Esecuzioni immobiliari per prendere visione dei fascicoli riguardanti la procedura esecutiva immobiliare tramite atti computerizzati.

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

L'inizio delle operazioni peritali veniva concordato con il custode giudiziario avv. Giuseppe Cappellano per il giorno 25.10.2024, così come comunicato dallo stesso alle parti in data 12/10/2024.

3. OPERAZIONI PERITALI

In data 25.10.2024 il custode avv. Giuseppe Cappellano unitamente al sottoscritto esperto consulente, si presentavano presso l'immobile sito nel Comune di Barcellona P.G. Via Idria n. 50 di proprietà al 50% della debitrice ed ivi erano presenti il signor [REDACTED] (Proprietario al 50%) e la sig.ra [REDACTED]

Alla presenza continua degli intervenuti il sottoscritto faceva una ricognizione dell'immobile e identificava il bene pignorato che è il 50% di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto di proprietà dei sig.ri [REDACTED] (50%) e [REDACTED] (50%).

Il bene staggito è distinto al Catasto edilizio urbano del comune di Barcellona P.G al foglio di mappa n. 56 particella 34 sub. 1, categoria A/2, classe 9, consistenza 8 vani, rendita euro 433,82, indirizzo catastale: Via Torrente Idria n. 50, piano: T-1-2, in ditta esatta, ricadente nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto della superficie catastale di mq. 186,00.

L'immobile è utilizzato da un'unica unità immobiliare che si distribuisce su tre piani di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra realizzato con struttura mista di muratura ordinaria e strutture in c.a. costituite da cordoli di coronamento in c.a. e solai in latero - cemento. I vani interni risultano rifiniti, tranne il wc posto al piano primo. Alcuni vani presentano carenze manutentive con presenza di capillarità di risalita al piano terra e di muffe a parere del sottoscritto per insufficiente ricambio d'aria.

Il sottoscritto dopo avere preso visione del bene pignorato, iniziava le operazioni peritali verificando la rispondenza fra il progetto assentito, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Inoltre, effettuava delle riprese fotografiche sia dei rispettivi vani che all'esterno dell'immobile. Dalle verifiche effettuate si rilevavano discordanze fra lo stato di fatto, il progetto assentito e la planimetria catastale, in quanto sono state realizzate nuove opere che sono state riportate nelle planimetrie "stato di fatto n. 1 e 2 pagg. 21 e 22". Finite le verifiche sui luoghi si concludevano le operazioni peritali in quanto la documentazione fotografica e i rilievi effettuati erano sufficienti per procedere alla stima del bene pignorato. Si precisa che lo stato manutentivo esterno del fabbricato si presenta mediocre e necessita di urgente manutenzione.

In sede di stesura del verbale di accertamento i coniugi signor [REDACTED] dichiaravano che "... nell'immobile vive ed è residente il sig. [REDACTED] a Barcellona P.G. il 14.12.1984 ..." loro figlio. Inoltre, l'esecutata dichiarava "... che vi sono parti abusive ed alcune infiltrazioni, con presenza di umidità ... che quello oggetto di procedura è l'unico immobile di sua proprietà e chiede di continuare ad abitare nello stesso assieme alla propria famiglia."

Procedure

Al fine di adempiere e procedere alla stesura della relazione e rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, Dott.ssa Anna Smedile, il sottoscritto consultava i seguenti uffici:

- Agenzia dell'Entrate di Messina – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche, nonché richiedere e ritirare la planimetria catastale, in data 19/01/2025; (Estratto di mappa – Pianta castale – Visure catastali);
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Messina–Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria, in data 10/12/2024; (Ispezioni ipotecarie);
- in data 05/12/2024 è stata fatta richiesta atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G. per prendere visione del fascicolo, ritirare documenti autorizzativi, verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copie delle pratiche edilizie (Allegato 4)

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

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Il sottoscritto consulente avendo svolto le indagini relative alla presente procedura immobiliare e ottenuto dati e contezza sufficienti per rispondere esaustivamente e con correttezza ai quesiti po-

sti dal Giudice è in grado di relazionare in merito seguendo l'ordine del mandato assegnato con le relative risposte:

- 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"

Il sottoscritto 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.

- B) identifichi e descriva "sommariamente gli immobili pignoratiomissis"

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

Il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra utilizzato da un'unica unità immobiliare che si distribuisce sui tre piani, ubicato nel Comune di Barcellona P.G. in via Idria n. 50.



Immagine estratta da google maps

Fabbricato fg. 56 part.34 sub 1 via Idria 50, piani T-1-2



Fabbricato



Prospetto principale sulla via Idria nc. 50





Prospetto principale sulla via Idria nc. 50

Fabbricato



Prospetto laterale su via Idria nc.50

Fabbricato

Beni pignorati:

Il 50% di un fabbricato sito in Barcellona P.G. (ME) ubicato in Via Idria 50, in ditta [REDACTED] distinto in catasto al foglio di mappa n. 56 part. 34 sub 1 categoria A/2, classe 9, consistenza 8 vani, rendita Euro 433,82 - (denominazione catastale - abitazione di tipo civile).

La planimetria catastale sotto indicata è intestata ai sig.ri:

- [REDACTED] (proprietaria per ½)
- [REDACTED] (proprietario per ½).

Vedi sotto allegati (Estratto di mappa, Pianta e Visura catastale attuale)



Fabbricato

Estratto di mappa F. 56 – Comune di Barcellona P.G. particella 34 sub 1

Data: 19/01/2025 - n. 165879 - Richiedente: BLLMHL68S12F206R

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Messina	Dichiarazione protocollo n. ME0236147 del 07/11/2013		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Barcellona Pozzo Di Gotto		
	Idria civ.		
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:		Compilata da:
	Sezione:		Recupero Carmelo
	Foglio: 56		Iscritto all'albo:
	Particella: 34		Ingegneri
Subalterno: 1		Prov. Messina	N. 733

PIANO TERRA

h=ml 3,40

PART. 913

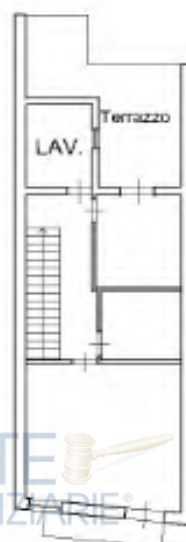
PART. 33



VIA IDRIA

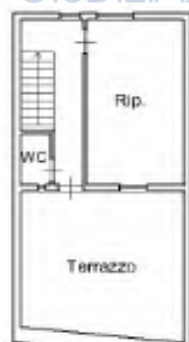
PIANO PRIMO

h=ml 3,20



PIANO SECONDO

h=ml 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2025 - n. 165879 - Richiedente: BLLMHL68S12F206R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Causale dei fabbricati - Situazione al 19/01/2025 - Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (AG38) - < Foglio 56 - Particella 34 - Subalterno 1 >
VIA TORRENTE IDRIA n. SNC Piano T-1 - 2





Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/11/2024
Ora: 15:12:34
Numero Pratica: T237580/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/11/2024

Dati identificativi: Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)

Foglio 56 Particella 34 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Categoria A/2^a, Classe 9, Consistenza 8 vani

Indirizzo: VIA TORRENTE IDRIA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 186 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 175 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2014 Pratica n. ME0339388 in atti dal 07/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 202451.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)

Foglio 56 Particella 34 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)

Foglio 56 Particella 34

VARIAZIONE del 07/11/2013 Pratica n. ME0236147 in atti dal 07/11/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48133.1/2013)

> **Indirizzo**

VIA TORRENTE IDRIA n. SNC Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2014 Pratica n. ME0148464 in atti dal 26/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 103774.1/2014)

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/11/2024
Ora: 15:12:34
Numero Pratica: T237580/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 433,82
Categoria A/2^a, Classe 9, Consistenza 8 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2014
Pratica n. ME0339388 in atti dal 07/11/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 202451.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 186 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 175 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/11/2013, prot. n. ME0236147

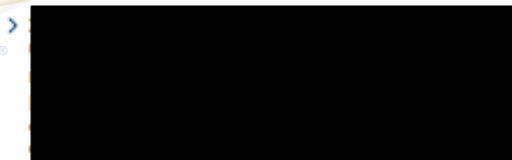
> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**



1. Atto del 24/06/2002 Pubblico ufficiale FAZIO
ANTONINO Sede PATTI (ME) Repertorio n. 4621 -
COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 13805.1/2002 Reparto PI di MESSINA
- Pratica n. 202781 in atti dal 12/08/2002

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

BARCELLONA POZZO GOTTO (A638) (ME)
Foglio 56 Particella 34



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

- C) dica se alcuno degli immobili pignorati sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (art. 1, comma 376, legge 30 dicembre 2020 n.178);

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Agevolata" né tantomeno con risorse di "Istituti di credito".

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

Il bene pignorato è un fabbricato di forma regolare con proiezione dei muri da terra a tetto che si identifica bene in un'unica unità immobiliare, a tre elevazioni fuori terra, con struttura del tipo misto e alla data del sopralluogo, è risultato occupato dai signori [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] per 1/2 in regime di comunione dei beni, come da Atto di Proprietà, del 24/06/2002, stipulato dal notaio Dott. Fazio Antonino con sede in Barcellona pozzo di Gotto (ME), Repertorio n.4621, trascrizione n.13805 nei registri di P.I di Messina pratica n.202781 del 12/08/2002. Inoltre nell'immobile vive il figlio dei coniugi [redacted] nato a Barcellona P.G. il 14.12.1984.

E) indichi:

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

Alla data della trascrizione del pignoramento, sull'immobile, non risultano in corso, altri diritti reali a favore di terzi.

- b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti) omissis

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono elencate alla "lettera g" del seguente elenco.

- 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 omissis....

Trattasi di un di fabbricato a tre elevazioni fuori terra con una sola unità immobiliare, censito al catasto fabbricati del comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio 56 particella 34 sub 1.

- F) verifichi "se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stato affrancazione.....omissis"

Sul bene pignorato allo stato attuale, non risultano situazioni giuridiche o diritti, gravati da censo, livello, uso civico o eventuali atti di affrancazione.

- G) predisponga – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle formalità, vincoli o oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (art. 173-bis, comma 1, n. 4, disp. att. cod. proc. civ.), nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente (art. 173-bis, comma 1, n. 5, disp. att. cod. proc. civ.).

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina, per denominazione dell'esecutata, si allega la seguente ispezione ipotecaria

Periodo di ispezione dal 29/08/1996 al 21/01/2025



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

Ispezione Ipotecaria

Data 21/01/2025 Ora 16:02:35
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Motivazione CONSULENTE TECNICO

Richiedente BLLMHL per conto di BNRGPP55C23I084Z

Ispezione n. T377076 del 21/01/2025

Dati della richiesta

Codice fiscale:

[REDACTED] Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/1999 al 21/01/2025

Tipo di formalità:

Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

29/08/1996 al

21/01/2025

Periodo recuperato e validato dal

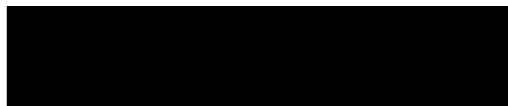
02/01/1977 al

28/08/1996

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.



F

Codice fiscale



* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Ufficio Provinciale di - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/01/2025 Ora 16:07:51
 Pag. 1 - Fine

Stato dell'automazione

Protocollo di richiesta T del 2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

29/08/1996 al 21/01/2025

Situazione del periodo pre-automazione

Ante-ventennio

In questa sezione non sono riportate le iscrizioni, i privilegi e le annotazioni

Annualita' dal 1977 al 1996 recuperate e validate - Dati ispezionabili

Trascrizioni

Da soggetto e da nota: 521739

Annualita' dal 1970 al 1976 recuperate - Dati ispezionabili

Trascrizioni

Da soggetto: (-)

Da nota: 143944(*)

Le annualita' ante-ventennio si considerano validate se sono validate le trascrizioni

(*) Dati non validati messi a disposizione esclusivamente per ausilio alla consultazione: non sostituiscono rubriche, tavole e repertori, di cui all'art. 3 del regolamento approvato con regio decreto 25 settembre 1874, n.2130.

(-) Non trattati

H) accerti – 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.6 disp. att. cod .proc. civ.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G Sezione "Edilizia privata", risulta quanto segue:

- Il PRG del comune di Barcellona P.G. è stato adottato l'1.12.2003 e approvato con D.D.G. n. 106 dell'8.2.2007. Successivamente a seguito di revisione del PRG per interventi di Recupero in zona "A" con delibere di Consiglio Comunale: n. 4 dell'11.2.2014, si approvava la presa d'atto del piano degli interventi; n. 52 del 26.11.2014, veniva adottato il piano degli interventi ai sensi dell'art. 4 della l.r. 71/78; n. 18 del 17.5.2017, si approvava il piano degli interventi di recupero in zona "A", adottato con delibera consiliare n. 52 del 26.11.2014; l'approvazione del piano degli interventi di recupero in zona "A" avveniva con D.D.G. n. 16 del 21.3.2018;

- il fabbricato:

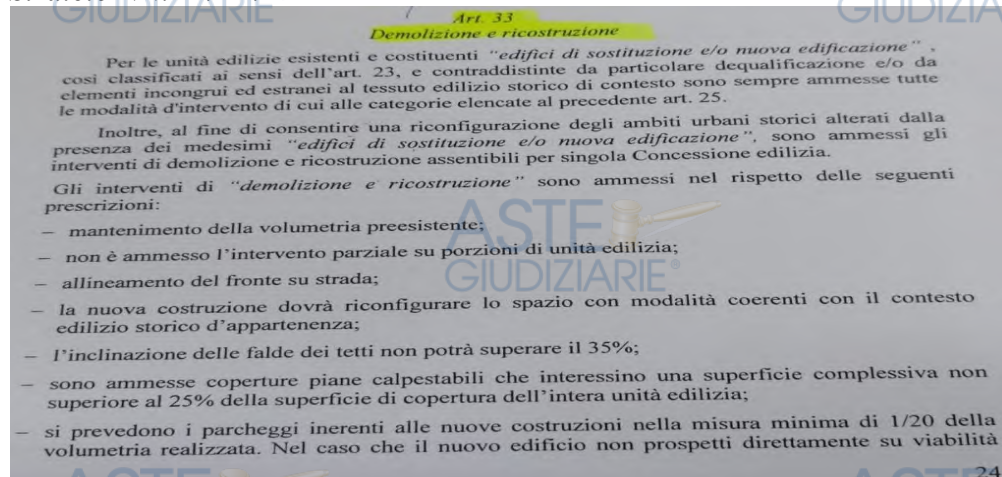
- nel PRG dell'1.12.2003 il fabbricato ricade in zona "A" ed è individuato come "edifici di sostituzione e/o nuova edificazione". La zona era disciplinata dall'art. 33 delle Norme tecniche di Attuazione e in particolare erano ammessi interventi nel rispetto delle seguenti prescrizioni "... mantenimento della volumetria preesistente; non è ammesso l'intervento parziale su porzioni di unità edilizia; allineamento del fronte strada; ...;

Stralcio P.R.G.



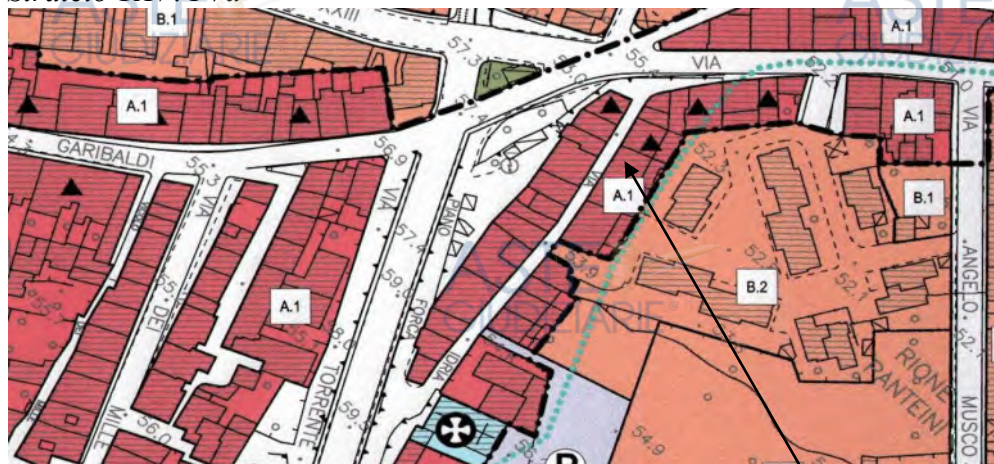
Fabbricato

Stralcio NN.TT.AA.



- Nella revisione del P.R.G. per interventi di Recupero in zona "A" il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea A.1 del centro storico urbano esistente, rappresentato nella TAV. P7d, con riferimenti agli articoli delle norme tecniche di attuazione art. 111. La zona è classificata di recupero del patrimonio edilizio esistente e i fabbricati esistenti sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento ai sensi del citato art. 111.

Stralcio TAV. P7d



Fabbricato

Stralcio NN.TT.AA.

Art. 111
A.1 - zona del centro storico urbano
(123.63 ha)

La zona omogenea del centro storico urbano "A.1" è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare D.R.U. 3/2000 Prot.4159 dell'11/07/2000 con oggetto: "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici", è previsto l'intervento edilizio diretto, anche con concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "Interventi di recupero della zona A", e allegati al P.R.G.

Questa zona, così come individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio

pag. 69

P.R.G. Barcellona Pozzo di Gotto (ME) - Norme Tecniche di Attuazione

esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 1 e 2 della L. 5 agosto 1978 n° 457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata L. 457/78, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "Interventi di recupero della zona A".

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella zona "A.1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a), b) e c) della L.R. n. 71/78. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n. 71/78 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione totale e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali, fermi restando i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati "Interventi di recupero della zona A".

I fabbricati compresi nella zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento. Essi sono:

- a) edifici monumentali: sono i fabbricati vincolati ai sensi della L. 01/06/39 n. 1089;
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, storico-artistico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lettera c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, nel quadro delle indicazioni della L. 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore;
- d) edifici di recente edificazione (realizzati dagli anni '50 in poi): sono consentiti tutti gli interventi fermo restando il rispetto della volumetria già assentita.

Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della zona omogenea "A.1", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì

- Per il fabbricato:

- è stata rilasciata Licenza Edilizia N. 813 del 15/03/1966, intestata a [REDACTED] per lavori di autorizzazione a costruire la Sopraelevazione di un fabbricato al mappale 56 via Idria 50, (Allegato 4);
- è stata rilasciata Licenza Edilizia N. 2556, del 22/05/1976, intestata a [REDACTED] per lavori di Sostituzione "... di un piccolo terrazzino in legno e tavole con putrelle in ferro a doppio T e laterizi, da eseguirsi nel tratto retro prospetto a solo piano terra, del fabbricato a piano terra e primo piano, sito in Barcellona P.G., via Idria n.50, di proprietà del sig. [REDACTED] (Allegato 4);
- non risulta rilasciato alcun certificato di AGIBILITA' né risulta autorizzazione per le strutture di cui alla legge antisismica specificatamente ai lavori di sostituzione di un piccolo terrazzino in legno con putrelle in ferro a doppio T e laterizi, di cui alla Licenza Edilizia n° 2556 del 22.05.1976.

I) specifici – in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive..... omissis,

Dalle verifiche effettuate si sono rilevate discordanze dal rilievo effettuato sia con i progetti assentiti che con la planimetria catastale "sezione catasto fabbricati".

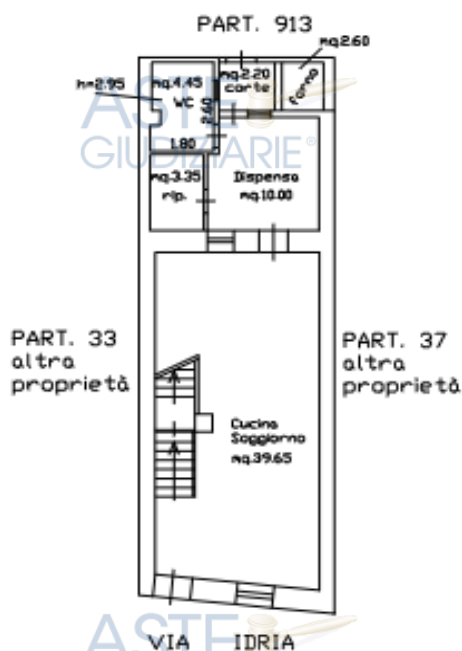
Mettendo a confronto l'attuale situazione reale dei luoghi con i progetti assentiti e con la planimetria catastale allegata alla "Dichiarazione di Variazione n. ME0236147 del 07/11/2013", censita agli atti dell'Agenzia Entrate Sezione Fabbricati si riscontrano difformità come riportate nella successive "planimetrie stato esistente n. 1 e 2" ai seguenti piani:

- **piano terra:** fusione del vano "soggiorno" dell'unità abitativa con il vano "magazzino deposito" realizzata attraverso la demolizione del muro divisorio in "laterizio forato"; ampliamento del vano accessorio "WC" e chiusura del vano disimpegno su area di corte "all'origine veranda oggi vano chiuso". Le modifiche accertate si possono definire come "ampliamento, diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione".
- **piano primo:** realizzazione di un vano accessorio adibito a wc delle dimensioni di ml. 2,50 x 2,80; ampliamento di superficie del terrazzo di calpestio di mq. 7,05. Le modifiche accertate si possono definire come "ampliamento" e sono opere soggette all'art.10 del T.U.E.
- **piano secondo:** realizzazione di un nuovo volume, che ha comportato modifiche alla volumetria complessiva dell'edificio e dei prospetti esistenti. Queste modifiche sono definite come "interventi di ristrutturazione edilizia pesante", secondo i parametri di zona in cui ricade l'immobile in oggetto, "zona A.1" regolata dall'articolo 111 delle norme del P.R.G vigente".

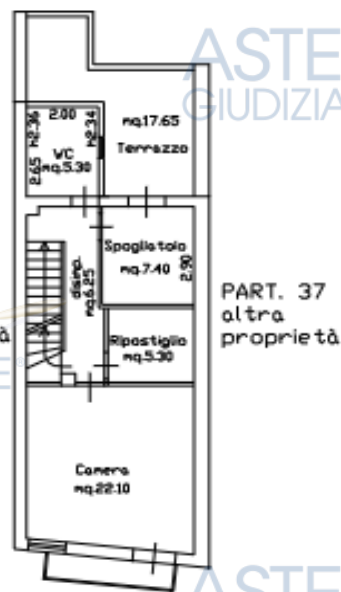


PIANO TERRA STATO ESISTENTE
H=3.40

PIANO PRIMO STATO ESISTENTE
H=3.20



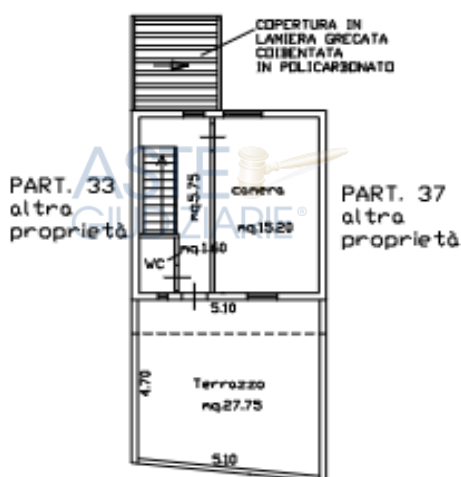
DATI PIANO TERRA
-Superficie coperta= mq.82,85
-HT=3.70 ml.
-Volume= MC.306.54



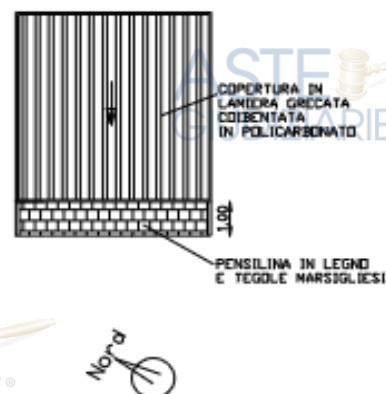
DATI PIANO 1°
-Superficie coperta= mq.65,18
HT=3.40 ml.
Volume= MC.221.61

PIANO SECONDO STATO ESISTENTE
H=2.60

PIANTA COPERTURA STATO ESISTENTE



DATI PIANO 2°
-Superficie coperta= mq.30,45
-HT=2.80ml.
-Volume= MC. 85,26

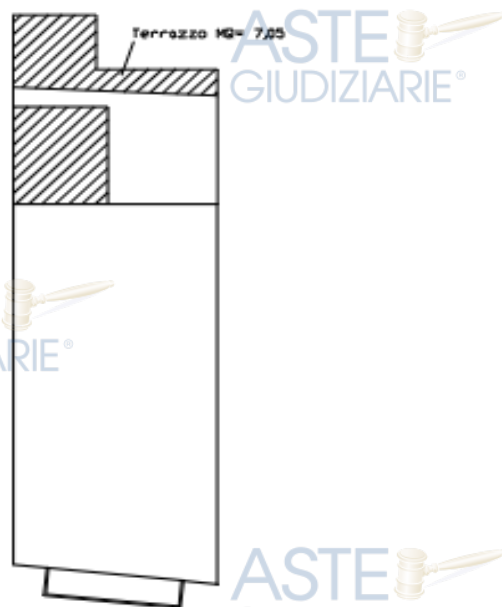


PIANO TERRA STATO ESISTENTE
SUPERFICIE AMPLIATA

PIANO PRIMO STATO ESISTENTE
SUPERFICIE AMPLIATA

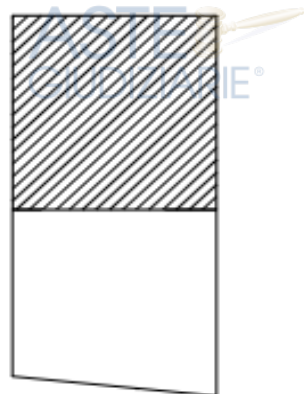


DATI PIANO TERRA
-Superficie coperta ampliata= mq.3,50



DATI PIANO 1°
-Superficie coperta ampliata =mq 7,00.

PIANO SECONDO STATO ESISTENTE
SUPERFICIE AMPLIATA



DATI PIANO SECONDO
-Superficie coperta ampliata= mq.30,45

LEGENDA



SUPERFICIE AMPLIATA



L'epoca delle opere abusivamente realizzate e della loro ultimazione non è riportata in atti e per quanto è stato possibile accertare da quanto detto dal sig. [REDACTED] e dalla signora [REDACTED] in sede di sopralluogo le difformità rilevate sono state realizzate ai piani terra e primo subito dopo l'acquisizione dell'immobile avvenuta con contratto del 24.6.2002 rep. 4621, trascritto il 12.8.2002 al n. 13805 e dopo si è realizzato il secondo piano.

Dovendo appurare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 46 c. 5 del DPR 380/2001 ed i costi per il suo conseguimento, si premette quanto segue:

- i coniugi [REDACTED] con atto del 24.6.2002 acquisivano in parte il fabbricato in questione e da quanto da loro detto iniziavano subito lavori al piano terra e primo;*
- con la legge n. 326 del 24.11.2003, si potevano condonare costruzioni abusive completate entro il 31 marzo 2003;*
- rilevato che le opere abusive realizzate ai piani terra e primo sono di poca entità pertanto è possibile che siano state compiute entro la data utile per le quali potevano avvalersi della suddetta legge n. 326/2003, previo:*
 - il rilascio del parere favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Messina in quanto il fabbricato è ubicato in zona "A";*
 - il deposito del Certificato di Idoneità Sismica presso l'Ufficio del Genio Civile Messina;*

Per il secondo piano non si ha contezza da quanto reso dai coniugi [REDACTED] che le opere abusivamente realizzate fossero già definite entro il 31.3.2003 e pertanto, per tale piano, non si potrebbe evocare la legge n. 326/2003, stante che nel dicembre del 2003 era già vigente il PRG del 2003 con individuazione delle zone "A" e successiva revisione del centro storico urbano esistente, rappresentato nella TAV. P7d, con riferimenti agli articoli delle norme tecniche di attuazione art. 111.

La zona oggi è classificata di recupero del patrimonio edilizio esistente e i fabbricati esistenti sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento ai sensi del citato art. 111, fra cui il rispetto della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione.

Per regolarizzare i piani terra e primo dalle difformità accertate deve presentarsi al comune di Barcellona P.G. una pratica edilizia ai sensi dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, (mutamento di destinazione d'uso del parziale piano terra - piccoli ampliamenti eseguiti ai piani terra e primo ad eccezione di quelli non riportati nella planimetria catastale allegata alla "Dichiarazione di Variazione n. ME0236147 del 07/11/2013") previo: il rilascio del parere favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Messina in quanto il fabbricato è ubicato in zona "A"; il deposito del Certificato di Idoneità Sismica presso l'Ufficio del Genio Civile Messina;

Il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n.7, disp. att. cod. proc. civ.), sarà dato dall'onorario professionale per completare l'iter amministrativo (Comune, Soprintendenza, e Genio Civile), oltre al pagamento della sanzione e oltre i diritti di segreteria ed eventuali marche da bollo, per un importo complessivo stimato di €. 10.000,00.

5. Il Giudice E. dispone che l'esperto:

- proceda, – ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. ... omissis*

Il sottoscritto, dalla documentazione in possesso, e dagli accertamenti e verifiche

eseguite sui luoghi, ha rilevato che i dati risultanti agli atti catastali, non corrispondono all'ultimo titolo edilizio assentito.

Pertanto, la variazione catastale, con la relativa denuncia di variazione, si rende necessaria successivamente alla regolarizzazione urbanistica e edilizia del fabbricato.

- **Verificchi** - se è opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda ... omissis

*Il fabbricato è utilizzato da un'unica unità immobiliare che si distribuisce su tre piani ed è definito come unica "unità immobiliare" che si identifica attraverso i seguenti dati: (particella 34 sub 1 del foglio 56), categoria A/2 (abitazione di tipo civile) consistenza 8 vani, trattandosi di una sola unità immobiliare per sua conformazione e natura è **indivisibile** (cioè, non si può dividere senza comprometterne il suo valore e la funzionalità).*

*Quindi, non può essere venduto in lotti separati e viene definito "**immobile non comodamente divisibile**".*

- **dica** - se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedaomissis

L'immobile dalla documentazione in atti esistente risulta pignorato pro quota.

- **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, omissis

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

- documentazione fotografica ... omissis ...
- planimetria del bene ... omissis ...
- l'attestazione di prestazione energetica ... omissis

6. Relazione di Stima

I beni pignorati oggetto della presente perizia, riguardano un fabbricato sito a Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Via Idria n. 50, della superficie catastale di mq. 186,00, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

All'immobile si accede dal civico n. 50 di via Idria, distinto in catasto al foglio di mappa n. 56 particella n. 34 sub 1 piano terra, primo e secondo.

L'immobile è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, utilizzato da un'unica unità immobiliare che si distribuisce su tre piani, adibito a civile abitazione ubicato in zona semicentrale del comune di Barcellona Pozzo di Gotto.

Detto fabbricato si sviluppa su più piani e confina a Ovest su Via Idria, a Nord e a sud con immobili di altre proprietà mentre a Est con area libera di pertinenza del corpo di fabbrica destinato a edilizia popolare particella 910.

La struttura dell'intero immobile, composto da tre elevazioni fuori terra è del tipo misto (cioè, in muratura ordinaria e parte in strutture in c.a. costituite da travi di collegamento in c.a." e solai intermedi in latero-cemento). Gli ambienti interni risultano rifiniti e in buone condizioni di manutenzione, tranne: il wc posto al piano primo non completamente rifinito; il piano terra per la presenza di capillarità di risalita e la presenza di muffe per insufficiente ricambio d'aria. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato di colore bianco con vetro-camera e dotati di persiane in alluminio anodizzato colore verde scuro. Le facciate esterne si trovano in mediocre stato conservativo. Da quanto accertato si può affermare che, l'immobile si presenta con uno stato di conservazione quasi sufficiente. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta dal piano Terra – Primo e Secondo.

Il bene pignorato è distinto al Catasto edilizio urbano del comune di Barcellona P.G, al foglio di mappa n. 56 particella 34 sub. 1, categoria A/2, classe 9, consistenza 8 vani, rendita Euro 433,82, indirizzo catastale: Via Torrente Idria snc, piano: T-1-2, in ditta, derivante da Atto notarile pubblico del 24/06/2002 N. di rep.4621 - Notaio Fazio Antonino - Sede Patti (ME)



Foto estratta da Google maps dati cartografici 2024

Bene pignorato



Fabbricato



Fabbricato



Fabbricato

Dati catastali identificativi

Catasto fabbricati (N.C.E.U) Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (A638) (ME)

Foglio	Particella	Sub.	Rendita	Categoria	Classe	Cons.
56	34	1	Euro 433,82	A/2	9	8 Vani

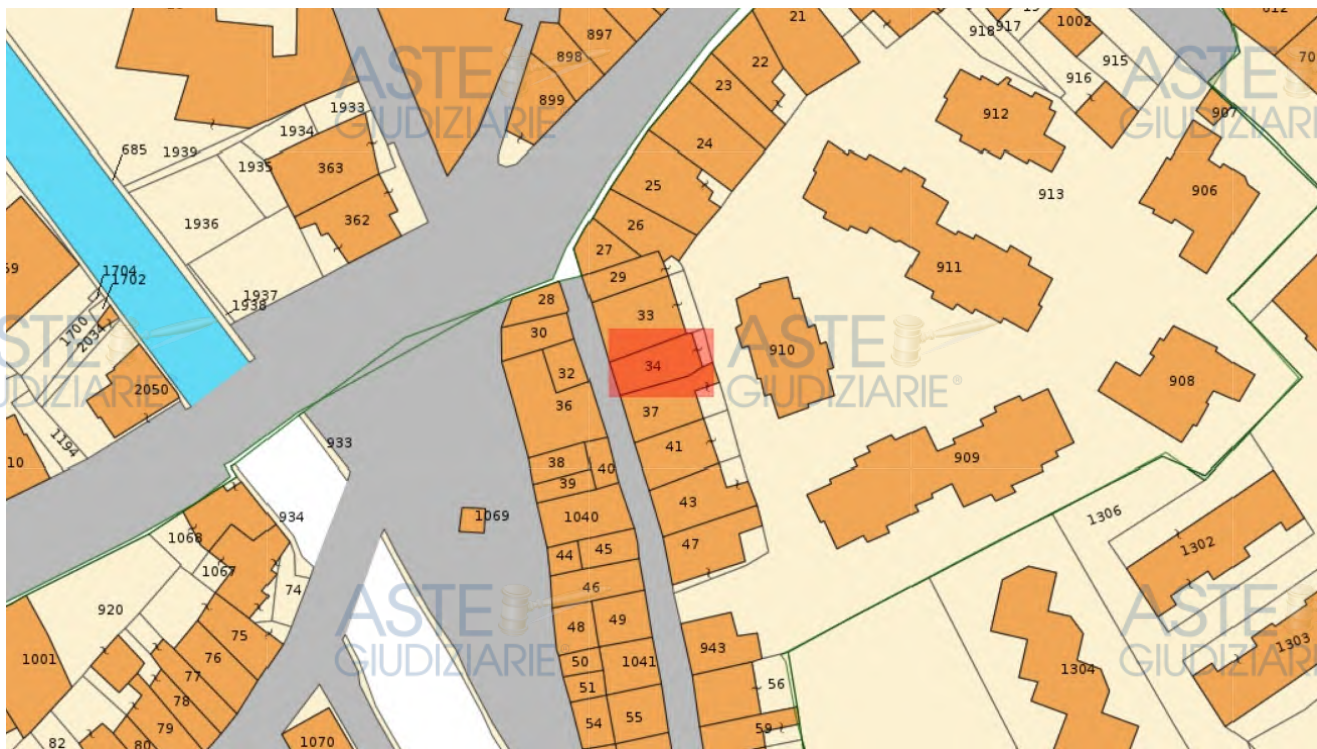
- Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. [REDACTED] nata a [REDACTED] -
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)
2. [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/06/2002 Pubblico ufficiale FAZIO ANTONINO Sede PATTI (ME) Repertorio n. 4621 – COMPRAVENDITA – Trascrizione n. 13805.1/2002 Reparto PI di MESSINA Pratica n. 202781 in atti dal 12/08/2002

1. Descrizione dell'immobile

L'immobile è distinto in catasto al foglio di mappa n. 56 part. 34 SUB 1 – Fabbricato a 3 elevazioni f.t. sito a Barcellona Pozzo di Gotto (ME), indirizzo catastale Via Torrente Idria n.50, della superficie catastale di mq. 186,00



Unità Immobiliare

Il fabbricato a piano terra ha la seguente distribuzione interna: ingresso dalla via Idria con un ampio ambiente a diretto contatto con la stessa, destinato a soggiorno - cucina; nella parte retrostante del piano terra si trovano un ripostiglio, un w.c. e un disimpegno che comprende un forno a legna con una piccola corte e accesso dal retro-prospetto "lato Est" a confine con area di corte altra ditta (particella 913). Gli accessi dall'esterno al fabbricato si esercitano sia sul lato Est che sul lato Ovest. Adiacente al vano soggiorno sul lato sinistro di fronte all'ingresso principale di via Idria, è posta una rampa scala che conduce ai piani superiori. Il primo piano ha la seguente distribuzione interna: una camera da letto matrimoniale prospiciente la via Idria dotata di un balcone; un vano accessorio destinato a bagno, dotato di impianti funzionanti ma a tutt'oggi, risulta ancora privo di pavimenti e rivestimenti; un accessorio "vano buio" destinato a ripostiglio; un vano destinato a spogliatoio adiacente al terrazzo che a sua volta prospetta sulla parte retrostante. Dal seguente piano attraverso la rampa scala si accede al secondo piano dove si trovano i seguenti ambienti: vano destinato a camera da letto di mq. 15,20; un piccolo w.c. e una terrazza prospiciente la via Idria. Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare, hanno un'altezza interna all'intradosso (pavimento-soffitto) che varia da ml. 3,40 al piano terra a ml. 3,20 al primo piano e a ml. 2,60 mt. al secondo piano. Tutti i vani principali sono direttamente illuminati ed areati da aperture di finestre e porte balconi, realizzati con materiale in alluminio e dotate di vetro-camera. Le pavimentazioni interne sono state realizzate con piastrelle in ceramica di medie dimensioni. I due bagni del piano terra e quello secondo piano e inoltre il vano cucina del piano terra, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di adeguata altezza. Il fabbricato è dotato di impianti elettrico e idrico funzionanti con contatori attivi. L'impianto di riscaldamento / raffrescamento è alimentato da pompe di calore mentre al piano terra è presente un impianto

termico costituito da un camino a legna. (vedi planimetria allegata).

2. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

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



Superficie calpestabile interna piano terra	
Ingresso - cucina – soggiorno	mq 39,65
Dispensa	mq 10,00
Ripostiglio	mq 3,35
Bagno	mq 4,45
Corte	mq 2,20
Forno	mq 2,60
SOMMANO	mq 62,25



**Superficie calpestabile interna
P.I°.**

Camera da letto

mq 22,10

Ripostiglio

mq 5,30

Spogliatoio

mq 7,40

Disimpegno

mq 6,25

Bagno

mq 5,30

Terrazzo

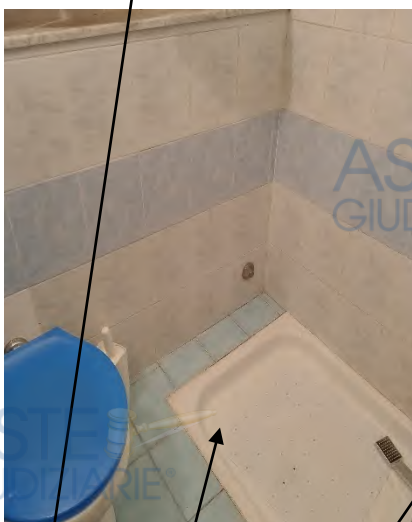
mq 17,65

Balcone

mq 2,90

SOMMANO

mq 66,90



Superficie calpestabile interna

P.II°.

Camera da letto

mq 15,20

Disimpegno

mq 5,75

Bagno

mq 1,60

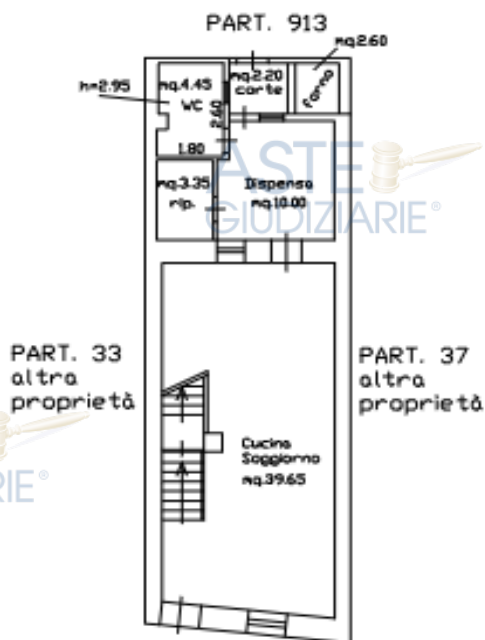
Terrazzo

mq 27,75

SOMMANO

mq 50,30

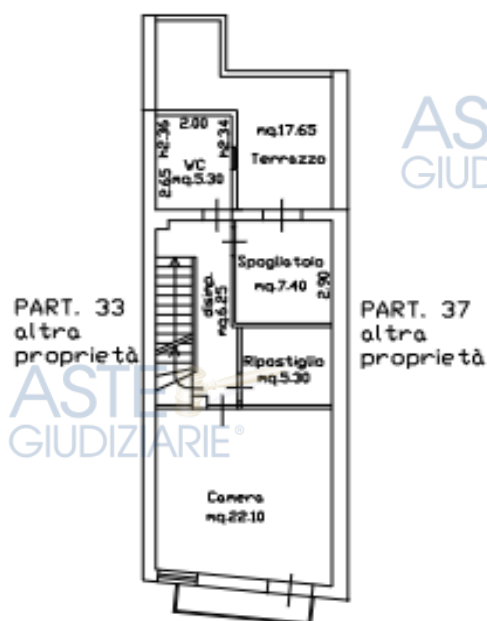
PIANO TERRA STATO ESISTENTE
H=3.40



VIA IDRIA

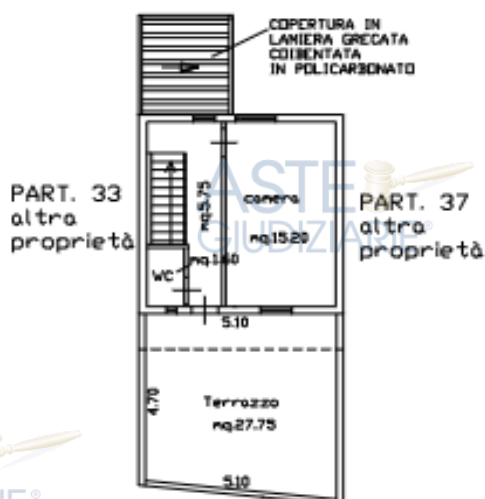
DATI PIANO TERRA
-Superficie coperta= mq.82,85
-HT=3.70 ml.
-Volume= MC.306.54

PIANO PRIMO STATO ESISTENTE
H=3.20



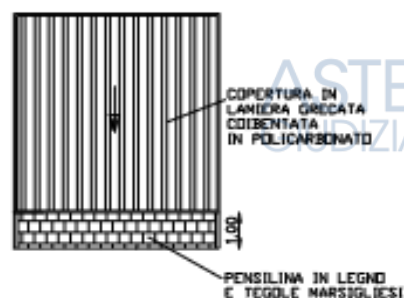
DATI PIANO 1*
-Superficie coperta= mq.65,18
HT=3.40 ml.
Volume= MC.221.61

PIANO SECONDO STATO ESISTENTE
H=2.60



DATI PIANO 2*
-Superficie coperta= mq.30,45
-HT=2.80ml.
-Volume= MC. 85,26

PIANTA COPERTURA STATO ESISTENTE



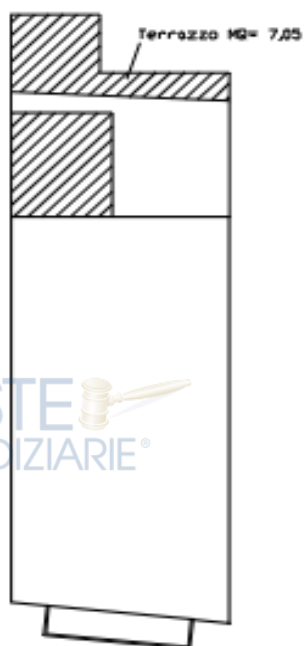
PIANO TERRA STATO ESISTENTE
SUPERFICIE AMPLIATA



VIA IDRIA

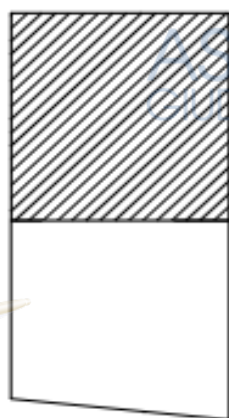
DATI PIANO TERRA
-Superficie coperta ampliata= mq.3,50

PIANO PRIMO STATO ESISTENTE
SUPERFICIE AMPLIATA



DATI PIANO 1*
-Superficie coperta ampliata =mq 7,00.

PIANO SECONDO STATO ESISTENTE
SUPERFICIE AMPLIATA



DATI PIANO SECONDO
-Superficie coperta ampliata= mq.30,45

LEGENDA



SUPERFICIE AMPLIATA



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0236147 del 07/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barcellona Pozzo Di Gotto

Idria

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 56

Particella: 34

Subalterno: 1

Compilata da:

Recupero Carmelo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Messina

M. 733

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

h=ml 3,40

PART. 913

PART. 33

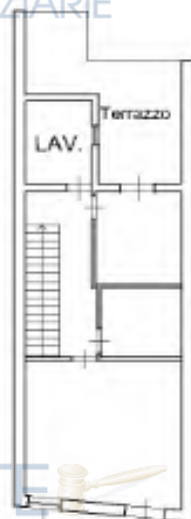
PART. 37



VIA IDRIA

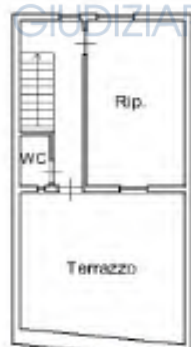
PIANO PRIMO

h=ml 3,20



PIANO SECONDO

h=ml 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2025 - n. T65879 - Richiedente: HLLMHL68S12F206R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Causale dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2025 - Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) - Foglio 56 - Particella 34 - Subalterno 1 - VIA TORRENTE IDRIA n. SNC Piano T-1 - 2



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
FABBRICATO mq 178,48

TERRAZZO – BALCONI E CORTE

4 mq 50,50 X 25 % = mq. 12,62

Totale Superficie commerciale mq. 191,10

3. Consistenza immobile Calcolo Superfici

Identificativo catastale	Destinaz.	Piano	Superficie lorda (mq)	Rapporto	Superficie comm. (mq)	Altezza (m)
Fg. 56 p.lla 34 Sub. 1	Civ. Ab.	PT-1°-2°	178,48	1,00	178,48	3,10
	Balcone terrazzo e corte	PT-1°-2°	50.50	25%	12.62	

Totale Mq. 191,10

4. Stima e valutazione dell'unità immobiliare

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 l'immobile "fabbricato a civile abitazione" è sito a Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Via Idria 50, della superficie TOTALE COPERTA di mq. 191,10.

I beni sono ubicati in zona semicentrale della località "Torrente Idria" del comune di Barcellona Pozzo di Gotto, in un'area mista residenziale e di edilizia popolare e commerciale. In prossimità dell'immobile in oggetto, nella zona si trova lo stadio D'Alcontres "Barone" e varie attività commerciali. Il traffico nelle ore di maggiore intensità è abbastanza sostenuto, in quanto l'attraversa un'arteria di collegamento principale "la SS113 o via Kennedy che conduce al centro della città. In zona sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile si sviluppa da cielo a terra su propria area di sedime, su tre elevazioni fuori terra con copertura in parte a tetto e parte con solaio piano calpestabile "terrazzo". L'immobile appartiene al tessuto edilizio urbano di antica costruzione, con struttura portante in muratura ordinaria integrato con pilastri e travi in c.a., i solai del piano terra e primo sono in laterocemento, mentre la copertura del piano secondo è in lamiera grecata e policarbonato ad una sola falda.

Si procede alla valutazione del bene, tenendo conto della destinazione commerciale, ricavato dalle visure catastali e dalle misure reali misurate sui luoghi.

Si accede dalla via pubblica denominata via "Idria".

L'unità immobiliare si sviluppa su tre elevazioni fuori terra e l'ingresso alla proprietà avviene dalla via Idria e non è dotato di vano ascensore.

Il fabbricato appartiene al tessuto edilizio urbano antico, ristrutturato negli anni 1960 e mantiene un discreto stato di conservazione.

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE FATTORI POSIZIONALI E AMBIENTALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
Posizione	Centrale	+30%
	Semicentrale	+20% *
	Periferica	0%

Servizi (strade, supermercati, poste, scuole)	Buoni	+10%
	Normali	0% *
	Scarsi	-10%

Caratteri ambientali	Ottimi	+5%
	Buoni	0%
	Mediocri	-5% *
	Scadenti	10%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	100,00%
	Casa a schiera	1.02%
	Casa singola	1.04% *
VETUSTA'	Meno di 5 anni	+5%
	Da 5 a 10 anni	+0%
	Da 10 a 20 anni	-5%
	Da 20 a 40 anni	-10%
	Più di 40 anni	-15% *
FINITURE	Storiche	+10%
	Signorili	+5%
	Civili	0,0% *
	Economiche	-10%
MANUTENZIONE	Ottima	+5%
	Buona	+3%
	Normale	0% *
	Scadente	-5%
SERVIZI IGIENICI	Doppio	+10% *
	Singolo	-5%
FINESTRATURE	Termo-acustiche	+10%
	Doppi vetri	5% *
	Vetro singolo	0%

SPAZI COMUNI	Assenti	0% *
	Corte	+2%
	Giardino	+4%
	Parco	+6%
PIANO	T,1,2, PIANO senza ascensore	-20% *
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna panoramica	+10%
	Ottima	+5%
	Media	+0%
	Scadente	-40% *
LUMINOSITA'	Molto luminoso	+10%
	Luminoso	+5%
	Mediamente luminoso	0% *
	Poco luminoso	-5%
RISCALDAMENTO	Autonomo	+5% *
	Centralizzato	0%
	Centralizzato con contabilizzatore	+2%
	Assente	-5%
Coefficiente di merito globale applicato		-38,96%

Coefficienti di merito applicati	Coefficiente
Posizione	+20%
Servizi	0%
Caratteri ambientali	-5%
Tipologia	1,04%
Vetustà	-15%
Finiture	0%
Manutenzione	0%
Servizi igienici	+10%

Finestre	+5%
Spazi comuni	0%
Piano	-20%
Esposizione	-40%
luminosità	+0%
riscaldamento	+5%
Coefficiente globale	-38,96%

STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO

VALORE DI MERCATO = Superficie commerciale x Quotazione al mq. X coefficienti merito

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (1° semestre 2024)

Valore minimo: 520,00

Valore massimo: 730,00

Note: tipologia abitazione categoria A/2 civile abitazione, stato conservativo normale, 1° semestre 2024

Annunci immobiliari di diverse agenzie che operano nel territorio (novembre 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

Note: Offerta sul mercato di beni aventi caratteristiche simili ai fabbricati da valutare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei locali nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso in località Barcellona pozzo di Gotto contrada Torrente Idria, codice zona B1 (OMI).

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni provenienti dalle seguenti metodologie:

- 1) Da annunci immobiliari di diverse agenzie relativi al 1° semestre 2024, si ha un valore minimo €. 750,00/mq e un valore massimo € 900,00/mq pari a un valore medio di € 700,00/mq;
- 2) Reperimento dei valori OMI (Agenzia del Territorio) relativi al 1° semestre 2024, ultimi dati disponibili, per abitazioni in stato conservativo normale, per la zona B1 di Barcellona Pozzo di Gotto, pari a un valore minimo di € 520,00/mq e un valore massimo di € 730,00/mq (pari ad un valore medio di € 625,00/mq).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **MESSINA**

Comune: **BARCELLONA POZZO GOTTO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	730	L	3	4,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	710	L	2,4	3,6	N
Box	Normale	310	460	L	3,8	5,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Anno 2024– semestre 1
Provincia di Messina
Comune: BARCELLONA POZZO DI GOTTO
Zona: Centrale/Centro Urbano
Codice zona: B1
Microzona n: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Valori medi (€/mq)
		Min	Max	
Abitazione di tipo civ.	Normale	750	900	825
Abitazioni di tipo civ.	Normale	520	730	625

VALORI MEDI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore agenzie immobiliari al 1° semestre 2024	€ 825,00
Valore OMI al 1° semestre 2024)	€ 625,00
Valore medio unitario al mq	€ 725,00

VALORE FABBRICATO STIMATO: € 84.569,40= mq.191,10x€ 725,00 -(38,96%)

Dal valore stimato, vanno detratte le spese relative alla regolarizzazione delle difformità edilizie accertate compreso demolizioni e alla redazione della attestazione di prestazione energetica che si stimano compreso onorario, sanzione, bolli, etc, in € 10.000,00

VALORE FABBRICATO: € 74.569,40-€ 10.000,00= € 64.569,40

VALORE QUOTA ESECUTATA 50%: € 64.569,40:2= € 32.284,70

V A L O R E Q U O T A E S E C U T A T A € 32.284,70
(Euro Trentaduemiladuecentoottantaquattro/70)

Tanto per l'incarico

Gualtieri Sicaminò (ME) lì, 16.02.2025

IL C.T.U. CONSULENTE ESPERTO

Arch. Giuseppe Bonarrigo



CITTA' DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

(Città Metropolitana di Messina)

IV Settore

(Urbanistica - Edilizia Privata - Alloggi Popolari - Attività Produttive)
Via San G. Bosco - 98051 Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
Tel (+39) 090 97901 (centralino) Pec comunebarcellonapdg@postecert.it

Il/la sottoscritto/a

nato/a a S. Pietro Nicolò prov. ME il 23/3/1965 residente a Quartieri Sienno
prov. ME via C. Sta. MADONIA - CAIO N. 1 email [redacted]
telefon [redacted] fax [redacted] doc. di identità [redacted] (da allegare in copia)
PEC [redacted]

Consapevole del fatto che le dichiarazioni rese con la presente istanza sono sostitutive di atti di notorietà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 445 del 28/12/2000, e che in caso di dichiarazione mendace o di falsità della sottoscrizione, sono previste le sanzioni di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000, e dalle leggi penali in materia di falsità di atti, oltre alle conseguenze amministrative legale all'istanza.

DICHIARA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000

Di essere legittimato in qualità di (barrare la voce d'interesse)

- ☐ proprietario/comproprietario ☐ condomino ☐ usufruttuario ☐ affittuario
☐ amministratore condominiale ☐ promissario acquirente (allegare copia del compromesso)

☐ proprietario/comproprietario dell'immobile confinante avente i seguenti dati catastali:

foglio _____ particella _____ sub _____

☐ Altro (allegare documento comprovante la legittimazione del richiedente)

☒ C.T.U./C.T.P. nel procedimento n. 37/2024 (indicare il numero di registro procedura ed allegare nomina corredata con la copia del documento di identità);

CHIEDE

Di esercitare l'accesso agli atti mediante: ☒ visura e/o ☒ rilascio di copie relative alla pratica di:

☒ Licenza Edilizia/Concessione Edilizia/Permesso di Costruire n. 813 del 15/3/1966

☐ D.I.A. prot. n. _____ del _____ ☐ S.C.I.A. prot. n. _____ del _____

☐ Art. 9 L.R. 37/85 prot. n. _____ del _____

☐ CILA prot. n. _____ del _____ ☐ CIL prot. n. _____ del _____

☐ Istanza Condono Edilizio (☐ L. 47/85 - ☐ L. 724/94 - ☐ L. 326/2003 - ☐ L.R. 7/80)

☐ Altro (specificare) _____

di cui risulta titolare la ditta: _____
raccolti nella/e pratica edilizia n. _____ località _____
dati catastali (foglio, particella, sub) _____ in proprietà del sig. _____
residente in _____

DICHIARA CHE

L'interesse diretto, concreto ed attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente rilevante e connesso alla presente richiesta è il seguente ⁽¹⁾:

CTU

DICHIARA ALTRESÌ

di essere informato che:

ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 13 del D. Lgs. 196/2003 i dati personali ed anche sensibili, da Lei forniti, saranno trattati per le finalità istituzionali volte allo svolgimento e conclusione del procedimento di accesso agli atti ai sensi e per gli effetti della L.241/90 e s.m.i. e del D.P.R. 184/2006;

il trattamento dei dati avverrà con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità; titolare del trattamento dei dati è il Comune di Barcellona P.G., responsabile del trattamento il Dirigente; I dati potranno essere comunicati ad altri enti pubblici od a soggetti privati o diffusi esclusivamente nei limiti previsti da norme di legge o regolamento;

Di essere consapevole degli adempimenti di cui all'art. 3 del D.P.R. 184 del 2006 (la pubblica amministrazione cui è indirizzata la richiesta di accesso, se individua soggetti controinteressati, di cui all'articolo 22 comma 1, lettera c), della legge, è tenuta a dare comunicazione agli stessi, mediante invio di copia con raccomandata con avviso di ricevimento, o per via telematica per coloro che abbiano consentito tale forma di comunicazione).

Dichiara inoltre di essere a conoscenza che la presente istanza, nel caso in cui ricorra l'applicazione dell'art. 3 del D.P.R. 184/06, verrà inviata alla eventuale ditta controinteressata che entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione potrà presentare una motivata opposizione. Decorso tale termine questo Dipartimento provvederà sulla richiesta. In questo caso è invitato a recarsi nei nostri uffici a seguito di comunicazione e comunque a partire dal ventesimo giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione alla ditta contro interessata, della sua istanza di accesso agli atti (che verrà inviata anche alla SS).

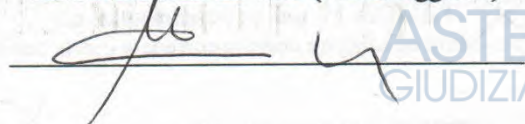
A seguito dell'emergenza COVID comunque l'accesso all'ufficio avverrà nel rispetto delle norme di sicurezza e secondo le indicazioni delle autorità.

ALLEGA

- **ATTESTAZIONE DI VERSAMENTO N.** _____ effettuato per la presente istanza sul conto corrente postale n. 13783980 intestato al Comune di Barcellona P.G. (diritti di segreteria - fare riferimento alla Delibera G.M. n. 10 del 28/01/2014) euro _____ (da integrare per l'eventuale rilascio di copie);
- **fotocopia del documento del richiedente e dell'eventuale delegato**

Luogo e data 5/12/2024

IL RICHIEDENTE (Firma leggibile)



⁽¹⁾ dichiarare in modo chiaro l'interesse diretto concreto ed attuale corrispondente alla situazione giuridicamente rilevante che intende tutelare e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso, ovvero di esercitare l'accesso per: *Presentazione progetto; Stipula atto notarile ;Richiesta mutuo; Verifica conformità dello stato dei luoghi al progetto; Contenzioso in corso; Presunta lesione di interessi; Presunto mancato rispetto delle norme urbanistiche Altro* (la motivazione non può essere vaga e deve attenere alla qualità di richiedente legittimato all'accesso).Coloro che presentano la richiesta di accesso per conto di enti, associazioni, istituzioni etc. devono dichiarare la carica ricoperta o la funzione svolta, che legittima l'esercizio del diritto per conto dei soggetti rappresentati allegando idonea documentazione.

LICENZA EDILIZIA N.813

PRATICA N. 1

Marca da
bollo
L. 400

COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Provincia di MESSINA

COMUNE DI BARCELLONA
POZZO DI GOTTO

30 GIU 2014

NULLA OSTA IN ENTRATA

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]

per essere autorizzato a costruire la sopraelevazione di un fabbricato
in questo Comune al mapp. N. 56 in Via Idria, 50

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa 9/11/1965

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 3/3/1966

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 3/3/1966

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 5/1/1966

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e Tutela delle strade comunali;

Visto il Capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo su materiale da costruzione edilizio che
verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro approvato con R. D. 14 aprile 1927 n. 530;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Sig. Bucca Santo

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
di igiene e di polizia locali in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte,

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle norme di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare la via e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e dagli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

9) I lavori potranno essere iniziati soltanto dopo la preventiva autorizzazione scritta dall'Ufficio del Genio Civile a norma dell'art. 26 della legge 25 novembre 1962 n. 1684 e dopo la denuncia alla Prefettura a norma dell'art. 4 del R. D. 16 novembre 1939 n. 2229.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 15/3/1966 19

Bollo

IL SINDACO

PROGETTO PER LA SOSTITUZIONE DI UN PICCOLO TERRAZZINO
IN LEGNO E TAVOLE CON PUTRELLE IN FERRO A DOPPIO T
E LATERIZI, DA ESEGUIRSI NEL TRATTO RETROSPETTO A
SOLO PIANO TERRA, DEL FABBRICATO A PIANO TERRA E
PRIMO PIANO, SITO IN BARCELLONA P.G., VIA IDRIA N°60,
DI PROPRIETA' DEL SIG. BUCCA SANTO, NATO A BARCELLONA
P.G. IL 17-4-1917.

DISEGNI SCALA 1:100

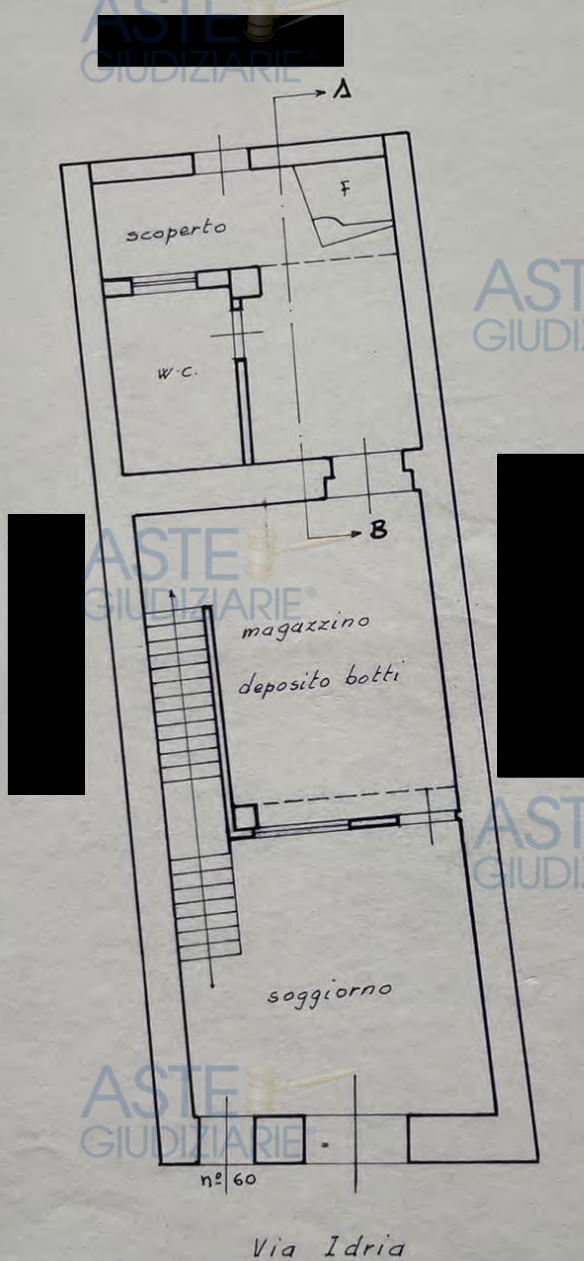
IL PROPRIETARIO



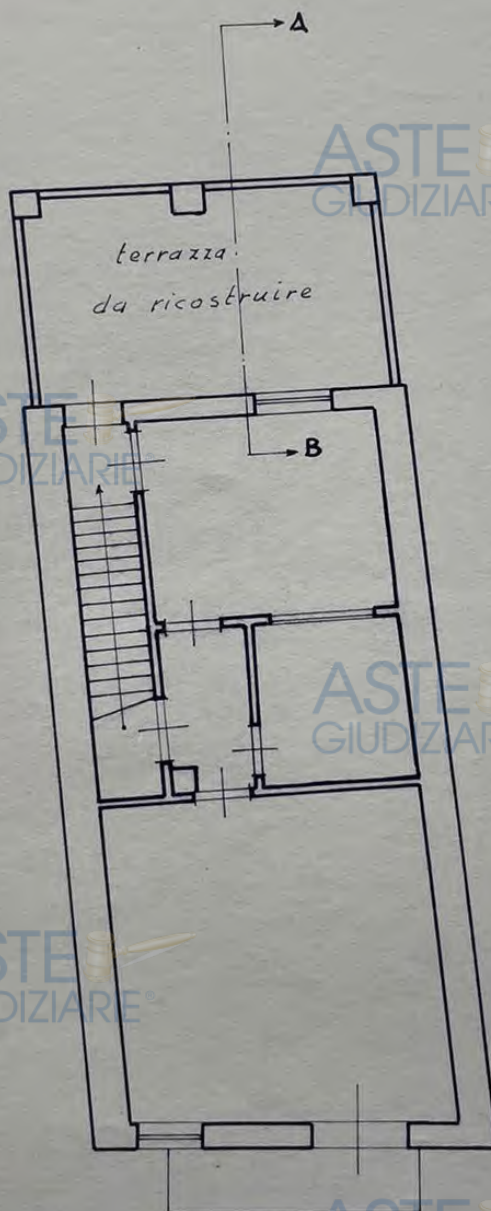
PLANIMETRIA GENERALE - SCALA 1:1000
Foglio 56 - Part. 34



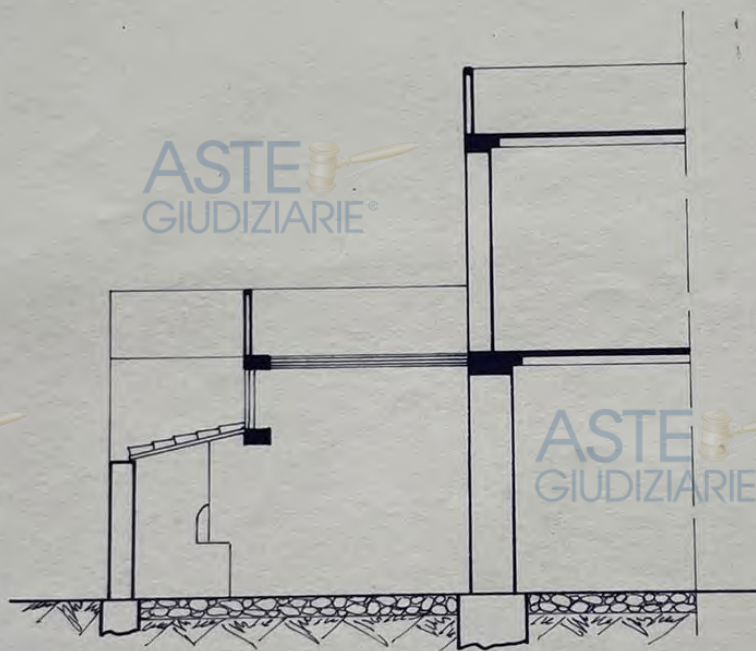
PIANO TERRA ESISTENTE



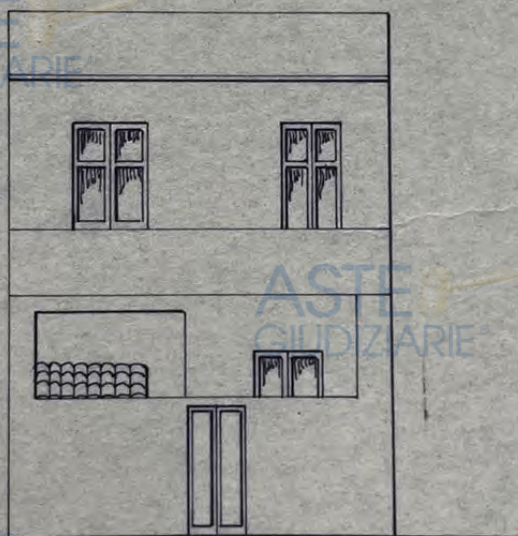
PRIMO PIANO ESISTENTE



SEZIONE A-B



RETROPROSPETTO



- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingrobrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed limitare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere autorizzazione dell'Ufficio Comunale;
- 5) L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e dagli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 6) I lavori potranno essere iniziati soltanto dopo la preventiva autorizzazione scritta dall'Ufficio del Genio Civile a norma dell'art. 26 della legge 25 novembre 1962 n. 1684 e dopo la denuncia alla Prefettura a norma dell'art. 4. del R. D. 16 novembre 1939 n. 2229;
- 7) Dovranno essere comunicate preventivamente a questo Comune le date d'inizio dei lavori, di eventuale sospensione e ripresa e di ultimazione degli stessi;
- 8) Che siano osservate le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Si fa presente che per ottenere il certificato d'abitabilità, anche parziale, dovranno essere completate le opere di rifiniture esterne e la sistemazione degli spazi liberi e di eventuale strada privata di accesso. Dovranno altresì essere esibiti i seguenti documenti.

- a) Certificato rilasciato dall'Ufficio Imposte di Consumo dal quale risultino le date di inizio ed ultimazione dei lavori;
- b) Certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile a norma dell'art 37 della legge 25 - 11 1962 N. 1684;
- c) Licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura a norma del R. D. 16 - 11 - 1939 N. 2229.

Dalla Residenza Municipale, li 22 MAG. 1976 19



IL SINDACO