



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE:

[REDACTED]

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

del 22/12/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. [REDACTED]

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO -
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con annessa cantina allocato al piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., oltre piano seminterrato, sito in Via Gen. Angelo Cambria n. 9/A, del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, con superficie commerciale di **122,82** mq.

Per il bene pignorato, individuato catastalmente al **foglio di mappa n. 13 particella 1774 sub 9**, viene messa in vendita nella presente procedura esecutiva esclusivamente la **nuda proprietà superficiaria**, giusto **provvedimento del Giudice dell'Esecuzione**.

I dati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Il bene pignorato si trova in un complesso edilizio realizzato su un'area che ricadeva nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare; in tale area sono stati realizzati n. 32 alloggi, per una superficie complessiva di mq 5.815, di cui 530 mq per viabilità e 5.285 mq per residenza.

Destinazione urbanistica

L'immobile ricade oggi, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, non più in zona C1, ma in *Zona B2: "Zone per l'edilizia residenziale pubblica agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento"*, art. 116 delle N.T.A. del PRG del Comune di Barcellona P.G..

Distribuzione interna dei locali

*** L'immobile pignorato, sito al **piano secondo e identificato con il sub n. 9 della Palazzina A, edificio part. 1774**, è costituito da un appartamento per civile abitazione oltre cantina; esso confina a Sud con vano scala della Palazzina A, identificato al sub 1, a Est e Ovest con area urbana part. 1772, ossia con il cortile di pertinenza di tutto il complesso e a Nord con il "Corpo B" identificato con la particella 1773.

Secondo il progetto approvato avrebbe dovuto essere così composto: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, un bagno, 2 ripostigli e due camere da letto, di cui una con cabina armadio.

Dal sopralluogo effettuato in data 29/11/2022, nella parte di unità immobiliare posta al **piano secondo** sono state riscontrate le seguenti difformità:

- è stata riscontrata la presenza di un **foro nel solaio**, in luogo del ripostiglio prospettante il fronte dell'edificio, ove si trova una scala che dipartendosi dal disimpegno centrale dell'appartamento arriva fino all'appartamento sito al piano primo del corpo A, sub 7, che a detta dell'esecutato sarebbe di proprietà di uno dei figli, **venendo così a costituire con esso, di fatto, un'unica unità immobiliare**. La cucina non risulta attrezzata e al posto del pranzo/soggiorno si trova una terza camera da letto, dal che si evince che l'unità pignorata è praticamente adibita a zona notte delle due unità immobiliari.
- la camera da letto posta accanto alla scala è stata ridotta di dimensioni e la superficie relativa è stata accorpata a quella del disimpegno centrale che affaccia così anch'esso sul balcone posto a Est. Questa circostanza comunque è di poco conto in quanto non altera né il numero, né la funzionalità dei vani, né la destinazione d'uso ed i valori catastali.

La cucina e il bagno sono sopraelevati di circa 10 cm tramite un gradino posto proprio all'ingresso dei due vani. La superficie utile, compreso il foro del solaio, è di mq 95,15.

Dal sopralluogo effettuato nella parte dell'unità immobiliare posta al **piano seminterrato** sono state

riscontrate le seguenti difformità:

All'immobile avrebbe dovuto essere annessa come pertinenza una cantina di mq 17 del medesimo edificio; in realtà, anche in questo caso **sono stati uniti due sub**: il sub 9 oggetto della presente procedura, e il sub 7 con esso confinante, sempre di proprietà di uno dei figli dell'esecutato; le due cantine unificate, per una superficie complessiva di mq 33,80 sono utilizzate come magazzino, e sono costituite da uno spazio chiuso che confina con area urbana 1772, ossia con il cortile esterno, e con il bene comune sub 3, ovvero sia con uno spazio comune da cui si diparte sia la rampa che permette di accedere alle cantine dall'esterno, sia la scala che distribuisce tutte le unità immobiliari della Palazzina A. E' dotata di impianto elettrico e rifinita con intonaco civile, tinteggiatura delle pareti e pavimento in ceramica.

Il piano seminterrato, in ogni caso, avrebbe dovuto essere destinato a **"cantina unico ambiente"**, così come riportato nell'autorizzazione di abitabilità e così come autorizzato con le Concessioni edilizie; nello stato di fatto, invece, alla data del sopralluogo effettuato, **il piano seminterrato non risulta unico ambiente, ma suddiviso in piccole cantine** quanti sono gli appartamenti della palazzina. Tale situazione si individua anche nella planimetria catastale, in quanto la cantina annessa all'appartamento è separata dal resto del piano cantinato tramite dei tramezzi ed una porta, mentre nelle piante allegate agli atti concessori tutto il cantinato della Palazzina A risulta indiviso.

Dall'atto di assegnazione di alloggio a socio di cooperativa edilizia in Notaio [REDACTED] del 28/03/2001, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 03/04/2001 al n. 296 e trascritto il 02/04/2001 ai n.ri 8707/7326, risulta che: *"sono condominiali a tutto il complesso (Corpi A, B, C e D) gli spazi liberi a piano terra destinati anche a parcheggio; è compresa nell'assegnazione la comproprietà proporzionale delle parti, opere e installazioni del corpo di fabbrica di cui è parte ciascun alloggio e del complesso edilizio, quale risulta dal regolamento di condominio con relative carature millesimali."*

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta non risulta che l'unità sita al piano secondo, in catasto al foglio 13 particella 1774 sub 9, sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica. Del resto tale certificazione è stata introdotta dalla normativa italiana con il D. Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e dunque successiva sia alla costruzione che all'assegnazione dell'alloggio.

In ogni modo, poiché nel caso in esame la procedura fallimentare procederà alla messa in vendita del solo Diritto di Superficie dell'unità immobiliare (escluso l'usufrutto), cioè di un diritto parziale della Piena Proprietà, NON NECESSITA l'attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno n. 9, scala CORPO A, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- Foglio 13 particella 1774 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Angelo Cambria, piano: 2-S1, intestato a [REDACTED]: Usufrutto su proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]: nuda proprietà superficaria-
Coerenze: L'appartamento confina con: androne scala e scala condominiale (sub 1), edificio "corpo B" (p.la 1773), e corte condominiale dai restanti lati (area urbana p.la 1772). La cantina confina con: corridoio condominiale (bene comune, sub 3), cantina (sub 7) e corte condominiale dai restanti lati (area urbana p.la 1772).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,82 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.893,40



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 28.893,00

Data della valutazione:

22/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il diritto di superficie oggetto della presente procedura deriva da:

Atto di Convenzione di costituzione del diritto di superficie in Notaio [REDACTED] del 18/07/1991, Rep. 186196/15264, trascritto il 26.07.1991, Reg. Gen. 20724, Reg. Part. 17277, con cui:

“Art. 1 - il Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. concede il diritto di superficie (diritto di edificazione) alla [REDACTED] Soc. Coop. a r.l. (...) sull'area delimitata dall'unito piano ed elenco parcellare, estesa complessivamente mq 5.815. Tale area è compresa nel piano per l'edilizia economica e popolare, approvato dal Consiglio Comunale di Barcellona Pozzo di Gotto con atto n. 10 del 08/03/1980 (...).

Art. 2 - Sull'area anzidetta la Cooperativa concessionaria si impegna a realizzare: o n. 32 alloggi aventi le caratteristiche di cui alla Legge 457/78 e conformi allo strumento urbanistico vigente; (...)

Art. 3 - Il diritto di superficie (...) avrà la durata di **anni novantanove**. La concessione di tale diritto sarà rinnovabile per egual periodo a richiesta della cooperativa, o degli aventi causa, da presentare al Comune almeno un anno prima della scadenza(...).

Art. 11 - Al termine della concessione e dell'eventuale rinnovo, tutte le opere realizzate sulle aree oggetto della medesima, nonché le opere realizzate nel sottosuolo, diventeranno proprietà comunale, senza necessità di formalità alcuna e senza diritto del concessionario al pagamento in suo favore di indennità, prezzi ed altro, correlati al valore delle opere stesse (...).

Art. 13 - Gli alloggi realizzati sulle aree oggetto della presente concessione potranno essere assegnati ai soci della Cooperativa che abbiano i requisiti per essere assegnatari degli alloggi economici e popolari, secondo le previsioni della normativa in vigore.(...)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca **volontaria** annotata, derivante da Atto di mutuo fondiario, stipulata il 12/04/1994 a firma di Notaio [REDACTED], iscritta il 16/04/1994 ai nn. 9715/856, a favore di [REDACTED], con sede a Palermo, C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED] soc. coop. a r.l..

Annotata di frazionamento in quota in data 07/12/2001 ai n.ri 30193/2015

- Ipoteca **volontaria** annotata, derivante da Atto di mutuo fondiario, stipulato il 18/11/1997 a firma di Notaio [REDACTED], iscritta il 20/11/1997 ai nn. 27190/2346, a favore di [REDACTED], con sede a Palermo, C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED] soc. coop. a r.l. .

Annotata di frazionamento in quota in data 04/10/2002 ai n.ri 24965/1475.

- Ipoteca **volontaria** annotata, derivante da Atto di mutuo fondiario a firma del Notaio [REDACTED], iscritta il 24/12/1999 ai nn. 32870/4552, a favore di [REDACTED], con sede a Palermo, C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED] soc. coop. a r.l..

Annotata di frazionamento in quota in data 04/10/2002 ai n.ri 24967/1477.

- Ipoteca **volontaria**, derivante da Scrittura privata a firme autenticate del 03/06/2013 a firma di Notaio [REDACTED], iscritta il 06/06/2013 ai nn. 14433/1358, a favore di [REDACTED] con sede a Carini (PA), C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED] per la nuda proprietà superficiaria e [REDACTED] per il diritto di usufrutto su proprietà superficiaria.
- Ipoteca **giudiziale**, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nicosia (EN), iscritta il 18/10/2016 ai nn. 26938/3298, a favore di [REDACTED] Soc. Coop. per Azioni, con sede a Ragusa, C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED].

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 16/09/2020 ai nn. 21412/15127, derivante da Atto del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, a favore di [REDACTED] in liquidazione coatta amministrativa, con sede a Barcellona Pozzo di Gotto, C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED] per il solo diritto di usufrutto su proprietà superficiaria.
- Pignoramento immobiliare derivante da Atto del 10/06/2022, trascritto il 24/06/2022 ai nn. 17442/13936, a favore di [REDACTED], con sede a Barcellona Pozzo di Gotto, C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED] per la nuda proprietà superficiaria, [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di usufrutto su proprietà superficiaria.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 480,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.850,00
Ulteriori avvertenze:	

Dai colloqui telefonici intercorsi con l'amministratore di condominio, rag. [REDACTED] risulta che al sig. [REDACTED] venga imputata una quota/rata condominiale mensile di circa € 40,00, per un totale annuo di circa € 480,00.

Vi sono diverse spese condominiali scadute e insolute alla data odierna, quantificate dall'amministratore in euro 2.850,00. Inoltre, risulta un debito residuo per il consumo di acqua al 31/12/2019 di euro 3.050,00.



Dalla lettura del **regolamento di condominio** acquisito a cura della sottoscritta CTU (Allegato 4) risultano i seguenti vincoli di destinazione e limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati:

• **Art. 5 – Diritti ed obblighi dei condomini sulle cose di proprietà esclusiva:**

- a) (...) Sono comunque escluse tutte le attività che comportino esalazioni maleodoranti e nocive e rumori molesti, nonché, per gli appartamenti adibiti a studi professionali, quelle che implicino abituale movimento pubblico o di personale addetto nel periodo compreso tra le 23 della sera e le ore 7 del mattino.
- b) adibire gli appartamenti ad uso uffici pubblici o di enti pubblici, alberghi o pensioni, ritrovi, circoli, sala da ballo; associazioni sindacali o politiche, culturali filantropiche e simili, attività sanitarie, gabinetto di cura e ambulatorio, deposito di merci, scuola di musica o di canto, affittacamere e ambulatori che rechino molestie agli altri condomini o inquilini.

• **Art. 32 – La destinazione degli appartamenti ad uso diverso di abitazione o da ufficio professionale privato, deve essere consentita dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5 C.C.**

E' vietato costituire negli appartamenti o nelle cantine riserve di carburante ed ogni altro materiale facilmente combustibile, esplosivi o comunque nocivi a persone o cose.

E' inoltre vietato (...) destinare in modo assoluto gli alloggi del fabbricato ad uso di sanatorio, scuola di musica o di canto o di ballo, officine e laboratori rumorosi ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene o al decoro del fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trattandosi di immobile P.E.E.P., **il proprietario del terreno su cui insistono i fabbricati è il Comune di Barcellona Pozzo di Gotto**, mentre la [REDACTED] aveva, in origine, il diritto di superficie che, nel 2001, ha ceduto al socio [REDACTED]. Le parti comuni coperte e scoperte sono in proprietà di diritto di superficie con gli altri proprietari del complesso.

L'atto di convenzione con concessione di diritto di superficie stipulato tra il Comune di Barcellona e la società cooperativa [REDACTED] prevede espressamente che "al termine della concessione e dell'eventuale rinnovo, tutte le opere realizzate (...), diventeranno proprietà comunale, senza necessità di formalità alcuna e senza diritto del concessionario al pagamento in suo favore di indennità, prezzi ed altro, correlati al valore delle opere stesse".

Alla data di trascrizione del pignoramento, il 24/06/2022, l'immobile risulta intestato a [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]) per la nuda proprietà superficaria per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione del 12/08/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep 13248, Racc. 5364 di repertorio, registrato il 12/08/2010 a Barcellona Pozzo di Gotto al n. 1985, trascritto a Messina il 09/09/2010 ai nn. 28581 Reg.Gen., 19500 Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a donazione di proprietà superficaria da parte del padre [REDACTED] (nato a [REDACTED] l' [REDACTED], C.F.: [REDACTED]), che ha riservato per sé, e per la moglie [REDACTED] dopo di lui (nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]), l'usufrutto.

Con sentenza n. 2573/2019 il Tribunale di Palermo, Sezione V civile specializzata in materia di imprese, ha dichiarato **l'inefficacia nei confronti della massa dei creditori del fallimento della [REDACTED] del suddetto atto pubblico del 12/08/2010**, così come si evince dall'annotazione a trascrizione del 29/10/2020 ai n.ri 26557/6140 di inefficacia parziale.

Con Provvedimento del 28/09/2022 il Giudice dell'Esecuzione dott. [REDACTED] ha disposto la riunione parziale e limitatamente al diritto di usufrutto del presente procedimento n. 56/2022 R.G.Es. pignorato in capo a [REDACTED] e [REDACTED], a quello portante il n. 52/2020 R.G.Es., avendo gli stessi ad oggetto il pignoramento del medesimo diritto sul medesimo cespite immobiliare,

tecnico incaricato: Arch. [REDACTED]

Pagina 6 di 18

e ha disposto dunque la prosecuzione del presente processo esecutivo relativamente alla **nuda proprietà superficiaria** pignorata in capo a [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (fino al 12/08/2010), con atto stipulato il 28/03/2001 a firma di Notaio [REDACTED], registrato il 03/04/2001 a Barcellona Pozzo di Gotto ai nn. 296, trascritto il 02/04/2001 ai nn. 8707/7326

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso edilizio nel suo insieme ha ottenuto le seguenti approvazioni ed attestazioni da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Messina:

- Autorizzazione del progetto originario ex Legge 02.02.1974 n. 64 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile con il prot. 30150 del 19.11.1992
- Certificato del Genio Civile di Messina n. 3440, Sez. 1, del 01.04.1998 ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 02.02.1974 n. 64.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia N. 3189060792**, intestata a [REDACTED] Soc. Coop. a r.l., per lavori di "Costruzione di n. 32 alloggi sociali", rilasciata il 06/07/1992.

Rilasciata alla [REDACTED] Soc. Coop. a r.l., quale assegnataria dell'area con Delibera di G.M. n. 759 del 09.06.1989 e Convenzione di costituzione del Diritto di Superficie in Notar [REDACTED] da Barcellona in data 18.07.1991, Rep. N. 186196/15264, per la "Costruzione di n. 32 alloggi sociali" - Pratica edilizia n. 11131

- **Concessione Edilizia in Variante N. 4893231298**, per lavori di "Costruzione n. 32 alloggi sociali - Variante alla C.E. n. 3189060792 del 06.07.92 Via Gen. A. Cambria - C/da Militi su terreni in Catasto al Foglio di Mappa 13 part. 1772-1773-1774-1775-1776-1777", rilasciata il 23/12/1998, agibilità del 22/06/1999. Pratica edilizia n. 13922.

I lavori sono stati ultimati il 18.05.1999.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Zona dell'edilizia residenziale pubblica, agevolata, convenzionata o sovvenzionata, esistente e di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato in data 29/11/2022, nella parte di unità immobiliare posta al **piano secondo**:



tecnico incaricato: [REDACTED]

Pagina 7 di 18



- è stata riscontrata la presenza di un foro nel solaio, in luogo del ripostiglio prospettante il fronte dell'edificio, ove si trova una scala che dipartendosi dal disimpegno centrale dell'appartamento arriva fino all'appartamento sito al piano primo del corpo A, sub 7, che a detta dell'esecutato sarebbe di proprietà di uno dei figli, **venendo così a costituire con esso, di fatto, un'unica unità immobiliare**. La cucina non risulta attrezzata e al posto del pranzo/soggiorno si trova una terza camera da letto, dal che si evince che l'unità pignorata è praticamente adibita a zona notte delle due unità immobiliari.
- la camera da letto posta accanto alla scala è stata ridotta di dimensioni e la superficie relativa è stata accorpata a quella del disimpegno centrale che affaccia così anch'esso sul balcone posto a Est. Questa circostanza comunque è di poco conto in quanto non altera né il numero, né la funzionalità dei vani, né la destinazione d'uso ed i valori catastali.

Dal sopralluogo effettuato nella parte dell'unità immobiliare posta al **piano seminterrato** sono state riscontrate le seguenti difformità: All'immobile avrebbe dovuto essere annessa come pertinenza un cantina di mq 17 del medesimo edificio; in realtà, anche in questo caso, **sono stati uniti due sub**: il sub 9 oggetto della presente procedura, e il sub 7 con esso confinante, sempre di proprietà di uno dei figli dell'esecutato; le due cantine unificate, per una superficie complessiva di mq 33,80 sono utilizzate come magazzino, e sono costituite da uno spazio chiuso che confina con area urbana 1772, ossia con il cortile esterno, e con il bene comune sub 3, ovvero con uno spazio comune da cui si diparte sia la rampa che permette di accedere alle cantine dall'esterno, sia la scala che distribuisce tutte le unità immobiliari della Palazzina A.

Il piano seminterrato, in ogni caso, avrebbe dovuto essere destinato a **"cantina unico ambiente"**, così come riportato nell'autorizzazione di abitabilità e così come autorizzato con le Concessioni edilizie; nello stato di fatto, invece, alla data del sopralluogo effettuato, **il piano seminterrato non risulta unico ambiente, ma suddiviso in piccole cantine quanti sono gli appartamenti della palazzina**. Tale situazione si individua anche nella planimetria catastale, in quanto la cantina annessa all'appartamento è separata dal resto del piano cantinato tramite dei tramezzi ed una porta, mentre nelle piante allegate agli atti concessori tutto il cantinato della Palazzina A risulta indiviso.

Quindi la difformità riscontrata nel piano cantinato si può così riassumere: •

- non corrispondenza tra catastazione, stato dei luoghi ed elaborato grafico di progetto e, di conseguenza, autorizzazione di abitabilità
- non corrispondenza tra stato dei luoghi ed elaborato grafico catastale in quanto sono stati accorpati i due sub dei relativi due appartamenti, quello sito al primo piano e quello oggetto della presente procedura al secondo piano. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale)

Tutte le difformità riscontrate al piano secondo sono interne all'unità immobiliare e non ne variano le caratteristiche principali; a detta della scrivente, nell'immobile può e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi secondo quanto previsto dal progetto approvato eliminando il foro nel solaio.

Per quanto invece riguarda il piano seminterrato, al fine di sanare la difformità riscontrata nella cantina, che comunque riguarda l'intera Palazzina A, è necessario istruire una pratica edilizia, inoltrando presso l'Ufficio Tecnico comunale una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, contemporaneamente al pagamento di una sanzione di € 516,00, con eventuale conguaglio una volta istruita la pratica, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016.

Contestualmente bisogna dividere i due sub uniti e ripristinare le dimensioni originarie del sub 9 oggetto della presente procedura, secondo quanto indicato nella planimetria catastale, che a quel punto risulterà conforme allo stato dei luoghi.

Ai costi sopra descritti, ovviamente, vanno aggiunti i relativi compensi professionali che, allo stato attuale, risulta difficile quantificare poiché andrebbero calcolati per l'intero piano cantinato della palazzina A e non per la singola cantina facente parte dell'unità immobiliare in oggetto.

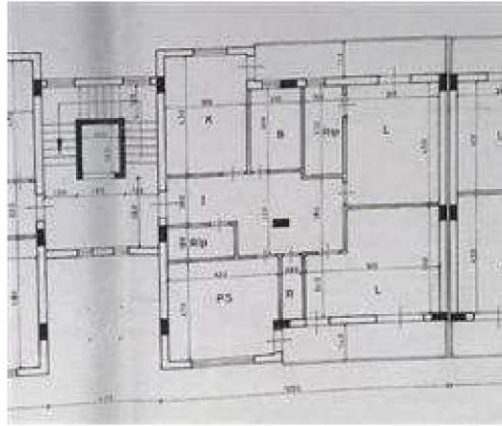
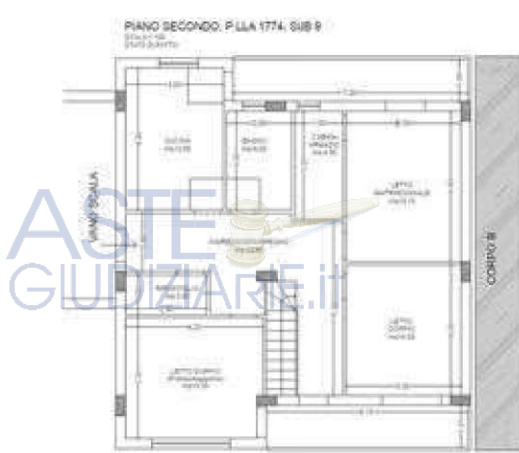
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- Ripristino del solaio originario nell'appartamento posto al secondo piano: €.700,00
- Separazione delle cantine con ripristino dei confini originari: €.1.500,00
- Presentazione S.C.I.A. in sanatoria: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.



Progetto approvato con C.E. in variante n. 4893231298

Stato di fatto - Rilievo in data 29/11/2022

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda al punto precedente.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA GENERALE ANGELO CAMBRIA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con annessa cantina allocato al piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., oltre piano seminterrato, sito in Via Gen. Angelo Cambria n. 9/A, del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, con superficie commerciale di **122,82 mq.**

Per il bene pignorato, individuato catastalmente al **foglio di mappa n. 13 particella 1774 sub 9**, viene messa in vendita nella presente procedura esecutiva esclusivamente la **nuda proprietà superficiaria**, giusto **provvedimento del Giudice dell'Esecuzione**.

I dati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Il bene pignorato si trova in un complesso edilizio realizzato su un'area che ricadeva nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare; in tale area sono stati realizzati n. 32 alloggi, per una superficie complessiva di mq 5.815, di cui 530 mq per viabilità e 5.285 mq per residenza.

Destinazione urbanistica

L'immobile ricade oggi, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, non più in zona C1, ma in **Zona B2: "Zone per l'edilizia residenziale pubblica agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento"**, art. 116 delle N.T.A. del PRG del Comune di Barcellona P.G..

Distribuzione interna dei locali

*** L'immobile pignorato, sito al **piano secondo e identificato con il sub n. 9 della Palazzina A, edificio part. 1774**, è costituito da un appartamento per civile abitazione oltre cantina; esso confina a Sud con vano scala della Palazzina A, identificato al sub 1, a Est e Ovest con area urbana part. 1772, ossia con il cortile di pertinenza di tutto il complesso e a Nord con il "Corpo B" identificato con la particella 1773.

Secondo il progetto approvato avrebbe dovuto essere così composto: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, un bagno, 2 ripostigli e due camere da letto, di cui una con cabina armadio.

Dal sopralluogo effettuato in data 29/11/2022, nella parte di unità immobiliare posta al **piano secondo** sono state riscontrate le seguenti difformità:

- è stata riscontrata la presenza di un **foro nel solaio**, in luogo del ripostiglio prospettante il fronte dell'edificio, ove si trova una scala che dipartendosi dal disimpegno centrale dell'appartamento arriva fino all'appartamento sito al piano primo del corpo A, sub 7, che a detta dell'esecutato sarebbe di proprietà di uno dei figli, **venendo così a costituire con esso, di fatto, un'unica unità immobiliare**. La cucina non risulta attrezzata e al posto del pranzo/soggiorno si trova una terza camera da letto, dal che si evince che l'unità pignorata è praticamente adibita a zona notte delle due unità immobiliari.
- la camera da letto posta accanto alla scala è stata ridotta di dimensioni e la superficie relativa è stata accorpata a quella del disimpegno centrale che affaccia così anch'esso sul balcone posto a Est. Questa circostanza comunque è di poco conto in quanto non altera né il numero, né la funzionalità dei vani, né la destinazione d'uso ed i valori catastali.

La cucina e il bagno sono sopraelevati di circa 10 cm tramite un gradino posto proprio all'ingresso dei due vani. La superficie utile, compreso il foro del solaio, è di mq 95,15.

Dal sopralluogo effettuato nella parte dell'unità immobiliare posta al **piano seminterrato** sono state riscontrate le seguenti difformità:

All'immobile avrebbe dovuto essere annessa come pertinenza una cantina di mq 17 del medesimo edificio; in realtà anche in questo caso **sono stati uniti due sub**: il sub 9 oggetto della presente procedura, e il sub 7 con esso confinante, sempre di proprietà di uno dei figli dell'esecutato; le due cantine unificate, per una superficie complessiva di mq 33,80 sono utilizzate come magazzino, e sono costituite da uno spazio chiuso che confina con area urbana 1772, ossia con il cortile esterno, e con il bene comune sub 3, ovvero con uno spazio comune da cui si diparte sia la rampa che permette

di accedere alle cantine dall'esterno, sia la scala che distribuisce tutte le unità immobiliari della Palazzina A. E' dotata di impianto elettrico e rifinita con intonaco civile, tinteggiatura delle pareti e pavimento in ceramica.

Il piano seminterrato, in ogni caso, avrebbe dovuto essere destinato a "cantina unico ambiente", così come riportato nell'autorizzazione di abitabilità e così come autorizzato con le Concessioni edilizie; nello stato di fatto, invece, alla data del sopralluogo effettuato, il piano seminterrato non risulta unico ambiente, ma suddiviso in piccole cantine quanti sono gli appartamenti della palazzina. Tale situazione si individua anche nella planimetria catastale, in quanto la cantina annessa all'appartamento è separata dal resto del piano cantinato tramite dei tramezzi ed una porta, mentre nelle piante allegate agli atti concessori tutto il cantinato della Palazzina A risulta indiviso.

Dall'atto di assegnazione di alloggio a socio di cooperativa edilizia in Notaio [REDACTED] del 28/03/2001, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 03/04/2001 al n. 296 e trascritto il 02/04/2001 ai n.ri 8707/7326, risulta che: *"sono condominiali a tutto il complesso (Corpi A, B, C e D) gli spazi liberi a piano terra destinati anche a parcheggio; è compresa nell'assegnazione la comproprietà proporzionale delle parti, opere e installazioni del corpo di fabbrica di cui è parte ciascun alloggio e del complesso edilizio, quale risulta dal regolamento di condominio con relative carature millesimali."*

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta non risulta che l'unità sita al piano secondo, in catasto al foglio 13 particella 1774 sub 9, sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica. Del resto tale certificazione è stata introdotta dalla normativa italiana con il D. Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e dunque successiva sia alla costruzione che all'assegnazione dell'alloggio.

In ogni modo, poiché nel caso in esame la procedura fallimentare procederà alla messa in vendita del solo Diritto di Superficie dell'unità immobiliare (escluso l'usufrutto), cioè di un diritto parziale della Piena Proprietà, NON NECESSITA l'attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno n. 9, scala CORPO A, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- Foglio 13 particella 1774 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Angelo Cambria, piano: 2-S1, intestato a [REDACTED]; Usufrutto su proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni; [REDACTED]: nuda proprietà superficiaria

Coerenze: L'appartamento confina con: androne scala e scala condominiale (sub 1), edificio "corpo B" (p.lla 1773), e corte condominiale dai restanti lati (area urbana p.lla 1772). La cantina confina con; corridoio condominiale (bene comune, sub 3), cantina (sub 7) e corte condominiale dai restanti lati (area urbana p.lla 1772).



Prospetto principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo e Messina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con annessa cantina allocato al piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni f.t., oltre piano seminterrato, sito in Via Gen. Angelo Cambria n. 9/A, del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, con superficie commerciale di 122,82 mq.

Per il bene pignorato, individuato catastalmente al **foglio di mappa n. 13 particella 1774 sub 9**, viene messa in vendita nella presente procedura esecutiva esclusivamente la **nuda proprietà superficiaria**, giusto **provvedimento del Giudice dell'Esecuzione** dott. [REDACTED], il quale ha disposto la riunione parziale, e limitatamente al diritto di usufrutto, del presente procedimento n. 56/2022 R.G.Es. pignorato in capo a [REDACTED] e [REDACTED], a quello portante il n. 52/2020 R.G.Es., avendo gli stessi ad oggetto il pignoramento del medesimo diritto sul medesimo cespite immobiliare, e ha disposto dunque la prosecuzione del presente processo esecutivo relativamente alla nuda proprietà superficiaria pignorata in capo a [REDACTED].

I dati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, nonché dal sopralluogo effettuato in data 29/11/2022, la scrivente ha potuto farsi edotta sulle caratteristiche costruttive del fabbricato in cui insiste l'immobile.

Con decreto pubblicato nella G.U.R.S. del 14/01/1989, la [REDACTED] è stata scelta tra i soggetti beneficiari in esecuzione dei programmi di edilizia convenzionata/agevolata per il completamento del piano decennale della casa integrato da fondi regionali (L. 05/08/1978 n. 457).

Con deliberazione della Giunta Municipale ha approvato la localizzazione del programma di costruzione di n. 32 alloggi da parte della Cooperativa [REDACTED] e in data 05/08/1991 è stato emesso il decreto di accesso sui luoghi, con il n. 222 del registro delle determinazioni.

Infine con Decreto n. 43 nel Registro delle Deliberazioni del 07.06.1999, trascritto il 23.06.1999 ai nn. 17277/14388, il Comune di Barcellona ha espropriato ed autorizzato l'occupazione permanente e definitiva del terreno.

Il bene pignorato si trova quindi in un complesso edilizio realizzato su un'area che ricadeva nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare; in tale area sono stati realizzati n. 32 alloggi, per una superficie complessiva di mq 5.815, di cui 530 mq per viabilità e 5.285 mq per residenza. Tale terreno era costituito da una porzione della particella 73 del foglio di mappa 13 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, art. 6547 in ditta [REDACTED]. Esso confina: a nord con nuova strada del P.E.E.P., ad Est con la via Generale Angelo Cambria, a Sud con restante proprietà [REDACTED], ad Ovest con proprietà aliena.

Gli edifici realizzati sono quattro, Palazzine A, B, C e D, tutti a quattro elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, a formare un complesso edilizio realizzato ai sensi della L. n. 865/1971, "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica". In seguito all'inserimento in mappa dei quattro corpi di fabbrica, la situazione catastale è la seguente: alla parte di terreno destinato a strada da cedere al comune è stato assegnato il numero di particella 1777; al cortile destinato a verde, parcheggi scoperti e viabilità pedonale e carrabile è stato assegnato il numero di



particella 1772, ai quattro corpi di fabbrica sono stati assegnati i numeri di particella 1773, 1774, 1775, 1776.

Il complesso edilizio sorge in località Militi, con accesso dalla via Generale Angelo Cambria, su cui si attesta la via nuova di P.E.E.P. tramite la quale, attraversando un cortile condominiale che serve tutti i corpi di fabbrica del complesso, si arriva all'immobile oggetto della presente, che si trova allocato al **piano secondo della Palazzina A, identificata con la particella 1774.**

Destinazione urbanistica

L'immobile ricade oggi, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, non più in zona C1, ma in *Zona B2: "Zone per l'edilizia residenziale pubblica agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento"*, art. 116 delle N.T.A. del PRG del Comune di Barcellona P.G..

Caratteristiche costruttive dei fabbricati

Dalla relazione tecnica allegata alla C.E. in variante n. 4893231298 rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. si evince che: *"Gli edifici sono realizzati con strutture portanti in c.a., con fondazioni del tipo a travi rovesce collegate da una platea generale. Le strutture in elevazione sono costituite da pilastri e travi in c.a. con solai del tipo misto in laterocemento. La muratura esterna di tamponamento è del tipo a cassa vuota, costituita da una parete esterna di cm 15 e da una interna di cm 8 in laterizio forato, lasciando una camera d'aria di 7 cm. I tramezzi interni saranno in laterizi forati dello spessore di cm 8 e gli intonaci interni del tipo civile. Gli intonaci esterni saranno del tipo a tre strati. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.*

I pavimenti di tutti gli alloggi sono in piastrelle di ceramica e la copertura è realizzata a tetto con solaio in c.a. inclinato e sovrastante manto di tegole previa impermeabilizzazione con membrana impermeabile.

L'impianto idrico sanitario è fornito di serbatoi ed impianto di sollevamento. La rete di distribuzione principale dell'acqua potabile è in pvc sanitari, le tubazioni di scarico in pvc pesante."

Distribuzione interna dei locali

*** L'immobile pignorato, sito al **piano secondo e identificato con il sub n. 9 della Palazzina A, edificio part. 1774**, è costituito da un appartamento per civile abitazione oltre cantina; esso confina a Sud con vano scala della Palazzina A, identificato al sub 1, a Est e Ovest con area urbana part. 1772, ossia con il cortile di pertinenza di tutto il complesso e a Nord con il "Corpo B" identificato con la particella 1773.

Secondo il progetto approvato avrebbe dovuto essere così composto: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, un bagno, 2 ripostigli e due camere da letto, di cui una con cabina armadio.

Tutti gli ambienti affacciano su due balconi realizzati a filo del fabbricato, uno posto a Est ed uno posto a Ovest; sul balcone posto a Ovest, di mq 9,05, prospettante la via di P.E.E.P. sul retro dell'edificio, affacciano la cucina, una camera da letto, il bagno e un ripostiglio; sul balcone di Est, di mq 7,85, prospettante il cortile condominiale, invece affacciano i restanti ambienti: camera da letto, disimpegno e pranzo/soggiorno.

Dal sopralluogo effettuato in data 29/11/2022, nella parte di unità immobiliare posta al **piano secondo** sono state riscontrate le seguenti difformità:

- è stata riscontrata la presenza di un foro nel solaio, in luogo del ripostiglio prospettante il fronte dell'edificio, ove si trova una scala che dipartendosi dal disimpegno centrale dell'appartamento arriva fino all'appartamento sito al piano primo del corpo A, sub 7, che a detta dell'esecutato sarebbe di proprietà di uno dei figli, venendo così a costituire con esso, di fatto, un'unica unità immobiliare. La cucina non risulta attrezzata e al posto del pranzo/soggiorno si trova una terza camera da letto, dal che si evince che l'unità pignorata è praticamente adibita a zona notte delle due unità immobiliari.
- la camera da letto posta accanto alla scala è stata ridotta di dimensioni e la superficie relativa è stata accorpata a quella del disimpegno centrale che affaccia così anch'esso sul balcone posto a Est. Questa circostanza comunque è di poco conto in quanto non altera né il numero, né la funzionalità dei vani, né la destinazione d'uso ed i valori catastali.



La cucina e il bagno sono sopraelevati di circa 10 cm tramite un gradino posto proprio all'ingresso dei due vani. La superficie utile, compreso il foro del solaio, è di mq 95,15.

Dal sopralluogo effettuato nella parte dell'unità immobiliare posta al **piano seminterrato** sono state riscontrate le seguenti difformità:

All'immobile avrebbe dovuto essere annessa come pertinenza una cantina di mq 17 del medesimo edificio; in realtà anche in questo caso **sono stati uniti due sub**: il sub 9 oggetto della presente procedura, e il sub 7 con esso confinante, sempre di proprietà di uno dei figli dell'esecutato; le due cantine unificate, per una superficie complessiva di mq 33,80 sono utilizzate come magazzino, e sono costituite da uno spazio chiuso che confina con area urbana 1772, ossia con il cortile esterno, e con il bene comune sub 3, ovvero con uno spazio comune da cui si diparte sia la rampa che permette di accedere alle cantine dall'esterno, sia la scala che distribuisce tutte le unità immobiliari della Palazzina A. E' dotata di impianto elettrico e rifinita con intonaco civile, tinteggiatura delle pareti e pavimento in ceramica.

Il piano seminterrato, in ogni caso, avrebbe dovuto essere destinato a **"cantina unico ambiente"**, così come riportato nell'autorizzazione di abitabilità e così come autorizzato con le Concessioni edilizie; nello stato di fatto, invece, alla data del sopralluogo effettuato, **il piano seminterrato non risulta unico ambiente, ma suddiviso in piccole cantine** quanti sono gli appartamenti della palazzina. Tale situazione si individua anche nella planimetria catastale, in quanto la cantina annessa all'appartamento è separata dal resto del piano cantinato tramite dei tramezzi ed una porta, mentre nelle piante allegate agli atti concessori tutto il cantinato della Palazzina A risulta indiviso.

Quindi la difformità riscontrata nel piano cantinato si può così riassumere:

- non corrispondenza tra catastazione, stato dei luoghi ed elaborato grafico di progetto e, di conseguenza, autorizzazione di abitabilità
- non corrispondenza tra stato dei luoghi ed elaborato grafico catastale in quanto sono stati accorpati i due sub dei relativi due appartamenti, quello sito al primo piano e quello oggetto della presente procedura al secondo piano

Dall'atto di assegnazione di alloggio a socio di cooperativa edilizia in Notaio [REDACTED] del 28/03/2001, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 03/04/2001 al n. 296 e trascritto il 02/04/2001 ai n.ri 8707/7326, risulta che: *"sono condominiali a tutto il complesso (Corpi A,B, C e D) gli spazi liberi a piano terra destinati anche a parcheggio; è compresa nell'assegnazione la comproprietà proporzionale delle parti, opere e installazioni del corpo di fabbrica di cui è parte ciascun alloggio e del complesso edilizio, quale risulta dal regolamento di condominio con relative carature millesimali."*

Impianti e finiture

L'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifone con caldaia singola, posizionata nel balcone posto a ovest. L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sottotraccia; sono inoltre presenti impianto citofonico, telefonico e televisivo.

Stato di conservazione

L'unità immobiliare oggetto della stima si presenta in ottimo stato di conservazione e le finiture e gli arredi sono da considerarsi di buon livello; le pareti hanno una normale finitura costituita da intonaco tinteggiato, gli infissi sono in alluminio preverniciato bianco completi di persiane in buono stato manutentivo, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica.

Anche la cantina è in discrete condizioni, le pareti sono rifinite, il pavimento in ceramica, la porta in lamiera zincata.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato esterno è buono ad eccezione del basamento sui muri esterni (per un'altezza di circa 50 cm), dove si nota una risalita di umidità che ha provocato uno scrostamento dello strato di pittura superficiale, per cui allo stato attuale si rendono necessari esclusivamente alcuni lavori di tinteggiatura delle pareti esterne.

Allo stato attuale, come rappresentato nella documentazione fotografica allegata, l'immobile è finito e rifinito in ogni sua parte. (Vedasi Allegato 6 - Rilievo fotografico).



Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta non risulta che l'unità sita al piano secondo, in catasto dal foglio 13 particella 1774 sub 9, sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica. Del resto tale certificazione è stata introdotta dalla normativa italiana con il D. Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e dunque successiva sia alla costruzione che all'assegnazione dell'alloggio.

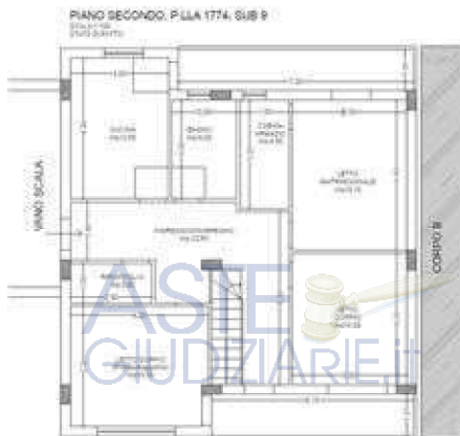
In ogni modo, poiché nel caso in esame la procedura fallimentare procederà alla messa in vendita del solo Diritto di Superficie dell'unità immobiliare (escluso l'usufrutto), cioè di un diritto parziale della Piena Proprietà, NON NECESSITA l'attestato di prestazione energetica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	112,05	x	100 %	=	112,05
Superficie balconi	16,90	x	30 %	=	5,07
Superficie cantina	19,00	x	30 %	=	5,70
Totale:	147,95				122,82



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente Consulenza Tecnica, riguarda la stima della **nuda proprietà superficiaria** in base al valore commerciale di un immobile sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto e costituito da una abitazione con annessa cantina realizzata nell'area PEEP di Contrada Militi.

In caso di immobili PEEP si procede di norma alla stima del diritto di superficie, il quale è un diritto reale minore di godimento disciplinato dall'art. 952 e seguenti del Codice Civile, che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra e/o al di sotto di un fondo di proprietà altrui. In questo caso si può alienare la proprietà della costruzione già esistente separatamente dalla proprietà del fondo, vendendo il solo diritto di superficie. In caso di cessione a tempo determinato, una volta



scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione con la conseguente annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Per la costruzione di edifici in diritto temporaneo di superficie, il proprietario ha la possibilità di riscattare i diritti di superficie ed ottenere il pieno godimento della proprietà del bene, pagando al proprietario del terreno per la cessione dei relativi diritti di superficie. Diversamente, il diritto di superficie è prevalente rispetto ai diritti di proprietà di quanto costruito sopra.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, tenuto presente che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto e che secondo i principi giuridici (art.952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal Superficiario alla scadenza naturale del Diritto stesso passa in proprietà al Concedente e di quanto altro può influire sulla stima, la Sottoscritta ritiene che il Valore del Diritto di Superficie deve calcolarsi secondo il metodo che prevede la stima del diritto di superficie come un diritto di proprietà temporaneo e quindi va stimato il valore dell'immobile in proporzione al tempo rimanente alla fine del diritto di superficie convenzionato; quindi andrà applicato al valore attuale di mercato dell'immobile un indice proporzionale al tempo di durata della cessione dell'area da parte del Comune di Barcellona

P.G. (nella fattispecie si tratta di complessivi anni 99 a partire dal 1999, anno in cui è stato emanato il Decreto n. 43 nel Registro delle Deliberazioni del 07.06.1999, trascritto il 23.06.1999 ai nn. 17277/14388, con cui il Comune di Barcellona ha espropriato ed autorizzato l'occupazione permanente e definitiva del terreno sito in Barcellona P.G. catastato al Foglio 13, part. 73). I fattori di tale proporzione sono il tempo complessivo di validità del diritto superficiario citato nell'atto di concessione, 99 anni, ed il tempo rimanente da oggi a tale termine ($1999 + 99 \text{ anni} = 2098 - 2022 = 76$ anni mancanti alla fine del diritto superficiario, che corrisponde a circa il 76% della durata complessiva della cessione).

Per determinare il più probabile valore di mercato di immobili liberi da vincoli si applicherà il Metodo comparativo con il quale il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano inoltre suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione, ossia abitazioni civili, negozi, ecc...

Le suddette quotazioni, se riferite ai fabbricati, devono essere relative alla superficie "commerciale", con la quale si intende non solo la superficie utile dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti. Ai dati così rilevati vengono poi applicati dei coefficienti che hanno lo scopo di "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell'abitazione, nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%;
- superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella dell'abitazione nella misura del 25-30%

Tenendo conto di quanto detto, per calcolare il valore commerciale dell'immobile libero da vincoli, la scrivente ha proceduto ad effettuare, presso gli operatori economici presenti sul territorio una opportuna indagine di mercato al fine di rendersi edotta in ordine ai prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche similari a quelli da stimare. In particolare l'indagine è stata espletata presso agenzie immobiliari ([REDACTED]) e alcuni studi tecnici, oltre a

consultare gli annunci immobiliari presenti sul web (www.immobiliare.it, www.trova-casa.net, www.casa.it, www.immolo.it, ecc...), e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Dalle indagini effettuate, tenendo conto che si tratta di edilizia economica e popolare, in zona centrale, tenendo conto delle condizioni di manutenzione, immobili con le stesse caratteristiche qualitative e con la stessa ubicazione geografica hanno un prezzo di mercato oscillante tra €/mq 590,00 ed €/mq 900,00 per cui si può fare riferimento ad un prezzo medio che è di €/mq 745,00. Tale prezzo deve essere moltiplicato per la superficie "commerciale" basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e ottenuta dalle effettive superfici corrette da adeguati coefficienti di ragguaglio che tengono conto della destinazione d'uso.

Pertanto il valore commerciale dell'**immobile libero da vincoli**, si calcola:

mq 122,82 x €/mq. 745,00 = € 91.500,90

A questo punto va scorporato al valore dell'immobile pignorato il valore dell'usufrutto calcolato in base all'età di quello che tra gli usufruttuari è più giovane (sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED]) e, in questo modo si determinerà il valore della **nuda proprietà** (45% della piena proprietà), pari a € 41.175,41.

Infine si calcola il valore di mercato della **nuda proprietà superficiaria**, oggetto del presente procedimento, corrispondente a € 31.609,40.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,82 x 745,00 = **91.500,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
usufrutto da scorporare	-50.325,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.175,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.609,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Barcellona Pozzo di Gotto, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Ricerche di mercato locale, Internet, esperienza della sottoscritta

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,82	0,00	41.175,40	31.609,40
				41.175,41 €	31.609,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.716,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 28.893,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 0,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 28.893,00

data 22/12/2022

il tecnico incaricato

Arch. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. [REDACTED]

Pagina 18 di 18

