
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. 000011/24

Giudice Dott. M.C. D'Angelo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Vera DE SALVO
Inscritta all'Albo della Provincia di Messina al N. 3340
Inscritta all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1971
C.F.: DSLVRE77T62F158K

con studio in Messina, Contrada Zucchero n.4

Cellulare: 320/9737855

email: veradesalvo@gmail.com
pec: veradesalvo@pec.it



PREMESSA

Il giorno 07/04/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, nominava C.T.U., nel procedimento promosso dalla [REDACTED] (attrice), rappresentata e difeso dall'avv. Vanni Ribechi, contro [REDACTED] (convenuta), la sottoscritta ing. Vera De Salvo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3340.

In tale sede il Giudice dell'esecuzione attribuiva all'esperto stimatore il seguente incarico:

"1. Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esegutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi dante causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi dante causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne



indicherà gli estremi completi;

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2°ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramenti;

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento, e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso



la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto , la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8. provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n°42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ad allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il



professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso validità;

13. per i fabbricati verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n°380, precisando gli eventuali costi della stessa; 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 costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n°47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15. verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di



A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n°63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n°59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n°12976, intitolata "*Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n.63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici*"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n°192/2005 non modificato *in parte qua* dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;



18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1000,00);
19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n°701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1000.00);
20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);



21. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.) indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;

25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato, e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale



risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

27. verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.”

Pertanto la sottoscritta giorno 7 aprile 2025 prestava giuramento in modalità telematica.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato disposto dal G.E. dott.ssa M.C. D'Angelo nel procedimento in epigrafe, la sottoscritta C.T.U. ing. Vera De Salvo, analizzati gli atti di causa, fissava come data del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 22 aprile 2025 alle ore 10,00, avvisandone le parti mediante pec e raccomandate.

Il 22 aprile 2025 la scrivente non ha potuto accedere all'immobile oggetto



della procedura esecutiva per espletare il proprio mandato peritale per l'assenza di tutti i soggetti destinatari delle predette convocazioni; pertanto la sottoscritta ha provveduto ad avvisare le parti che ci sarebbe stato un altro sopralluogo in data 9 maggio 2025 alle ore 15.30 (seconda convocazione).

Nei giorni precedenti alle operazioni peritali è stata analizzata la documentazione presente nei fascicoli necessaria alla vendita dell'immobile visionando, acquisendo e/o richiedendo i documenti mancanti: visure catastali (Agenzia del Territorio), estratto di mappa (Agenzia del Territorio), planimetria catastale (Agenzia del Territorio), copie degli atti di provenienza (archivio notarile), certificato di stato civile (Comune di Messina)

All'avvio delle operazioni peritali, il 9 maggio, erano presenti: il sig. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Pertanto si è proceduto al rilievo fotografico e planimetrico dei luoghi oggetto della procedura concludendo le operazioni peritali alle ore 16,01.

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n°1:

“Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all’indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l’intervento del Giudice dell’esecuzione per la pronuncia dell’ordine di liberazione dell’immobile stesso;”

1° Avviso: Raccomandata 1 con ricevuta di ritorno del 12.04.2025, recapitata in data 15.04.2025;



2° Avviso: Raccomandata 1 con ricevuta di ritorno del 02.05.2025, attualmente in giacenza presso l'ufficio postale di Larderia;

Data sopralluogo: 09.05.2025.

Tali comunicazioni, con le relative attestazioni, sono allegate alla relazione (Allegato n.11)

Risposta al quesito n°2:

“identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;”

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento per civile abitazione di tipo popolare ubicato a Messina in via Montegallo n°15, nel villaggio di Larderia inferiore.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Messina (Catasto Fabbricati) come segue:

- Foglio 149, particelle 659-660 (graffate), sub. 7, zona cens.2, categoria A/4, classe 10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 111 mq (escluse aree scoperte 109 mq), Rendita €86,76. Intestato a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], cf [REDACTED], proprietà di 1000/1000.

Si rileva che nell'atto di pignoramento viene indicato che il bene è ubicato a Messina, via Montecarlo SNC. L'indirizzo corretto dell'immobile, invece, è Messina, via Montegallo n°15, come si rileva sia dall'estratto di mappa catastale sia dall'atto di provenienza.

Ad eccezione di quanto sopra, si è verificata la corrispondenza dei beni pignorati con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



**Confini:**

- A nord: sub.6 e fabbricato a tre elevazioni f.t. altre ditte;
- A est: fabbricato a una elevazione f.t. altra ditta;
- A sud: fabbricato a tre elevazioni f.t. altra ditta;
- A ovest: via Montegallo.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è ubicato direttamente sulla via pubblica. L'immobile si sviluppa su più livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Non è dotato di ascensore ma solo di scale interne. La copertura è con tetto ad un'unica falda ricoperto di pannelli di eternit.

In particolare l'unità abitativa oggetto della presente relazione è composta da un ingresso, a piano terra, dal quale prende avvio la scala che permette di raggiungere i piani superiori; al primo piano sono presenti due vani da soggiorno, un disimpegno, e un bagno; il piano secondo, infine, è composto da un vano ripostiglio, una veranda coperta (chiusa) e un bagno.



L'appartamento è anche dotato di due balconi, rispettivamente a primo e secondo piano.

L'unità immobiliare è stata realizzata prima dell'1 settembre 1967 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 116.4 (sup. commerciale 111.9 mq). L'altezza di interpiano è di 2,75 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.

Sono presenti nei muri del vano scale delle aperture create per l'installazione di tubazioni e/o cavi di impianti: evidentemente in passato erano stati iniziati alcuni lavori di ristrutturazione mai ultimati. Molte porte interne sono prive di imbotti. Vi sono infiltrazioni di acqua piovana a soffitto sia a primo che a secondo piano. In particolare:

- nella veranda coperta a secondo piano vi è un controsoffitto in legno che è rigonfiato a causa delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.
- Nel soffitto dei vani a primo piano sono evidenti le esfoliazioni della pittura dovute a una persistente infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore che ha interessato anche l'intonaco e la parete perimetrale.

L'immobile è sprovvisto di impianto termico.

L'impianto elettrico non segue le vigenti normative.

Fra gli allegati della presente relazione vi sono la planimetria catastale e la documentazione fotografica completa.

L'immobile ricade nella zona omogenea A3 del P.R.G.: "Zona A3: del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi" (art.34 N.d.A.).

Risposta al quesito n°3:

"verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi dante causa, anche oltre il



ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi dante causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;"

Attraverso l'esame del "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)" a firma del Notaio Marina Galbusera, versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, la sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo alla debitrice esecutata, richiesta dai quesiti giudiziali. In particolare, nella relazione notarile è indicato che il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], con atto di compravendita stipulato in data 7 marzo 2011 dal notaio Gaetano Parisi, Rep.18608/8613. La copia di tale atto, prelevata dall'archivio notarile, è allegata alla presente relazione.

Risposta al quesito n°4:

"accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2°ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale)



da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

Agli atti è allegata la relazione notarile sostitutiva di cui all'art.567, co.2° ultima parte c.p.c. redatta dal Notaio Marina Galbusera in data 14/03/2024. La sottoscritta ha verificato, mediante ispezione ipotecaria, che non siano presenti iscrizioni e/o trascrizioni sugli immobili in data successiva a quella di tale certificato.

L'atto di provenienza è una compravendita, stipulata in data 7 marzo 2007 dal notaio Gaetano Parisi, Rep. Rep.18608/8613, con cui la debitrice esecutata ha acquistato l'unità abitativa oggetto del pignoramento. Copia di tale atto è stata prelevata dall'archivio notarile e allegata alla presente relazione.

Risposta al quesito n°5:

“prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramenti;”

La planimetria dell'immobile situato a Messina, in via Montegallo n°15, villaggio di Lardereria inferiore, identificati catastalmente (Catasto Fabbricati) al foglio di mappa n.149, part.659-660, sub.7, è in allegato all'elaborato peritale.

Risposta al quesito n°6:

“dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);”

Non risultano presenti omissioni fiscalmente rilevanti.

Risposta al quesito n°7:

“riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento, e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.),”



indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;"

Nessuna locazione in corso: l'immobile è nella disponibilità della debitrice eseguita.

Risposta al quesito n°8:

"provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n°42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;"

Gli immobili non sono gravati da alcun vincolo ad eccezione di quelli di P.R.G., esposti dettagliatamente nella risposta al quesito n°11.

Risposta al quesito n°9:

"provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che



comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”

Analizzata la documentazione in atti, non risultano presenti formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

Risposta al quesito n°10:

“verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;”

Non sono previste spese fisse di gestione dell'immobile.

Risposta al quesito n°11:

“verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ad allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;”

Gli immobili ricadono nella zona omogenea A3 del P.R.G.: “Zona A3: del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi” (art.34 N.d.A.).

Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della “Badiazza”.

È prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile.

In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato,



sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali;
- b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti;
- c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica);
- d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3;
- e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali;
- f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .



Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendato programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio.

A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo.

Deve escludersi tassativamente il rifacimento dei fondi stradali per mezzo di bitumazione e la collocazione di corpi illuminanti abbaglianti o con caratteristiche estetiche che non si armonizzano con i valori formali del contesto ambientale.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari (art.33):

- a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature devono essere di pietra non levigata o di cemento bocciardato; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita;
- b) i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata, sono



ammesse le solette in c.a. intonacate e di esiguo spessore (max cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml. 1,00. essi devono avere soltanto ringhiere in ferro, battuto e/o lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale;

c) le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili;

d) i serramenti esterni, portoni, finestre, portefinestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono permessi avvolgibili in legno mentre sono esclusi avvolgibili in plastica e tende alla veneziana o simili;

e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto;

f) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso;

g) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti, nonché le insegne a bandiera ed i cartelloni pubblicitari ubicati sulle terrazze degli edifici.

È ammessa la trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo per interi edifici, con imposta delle falde alla sommità dei parapetti pieni se esistenti, pendenza massima di 30° e colmo ad altezza non superiore a m 2,40 dalla quota di imposta. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a



verde.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

Risposta al quesito n°12:

“provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso validità;”

Trattandosi di immobile urbano, non è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Risposta al quesito n°13:

“per i fabbricati verifici la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifici la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;”

Presso gli uffici comunali non è presente alcuna autorizzazione edilizia poiché l'immobile è stato costruito in data antecedente l'1 settembre 1967 (è specificato nell'atto di provenienza) ed è ubicato al di fuori del centro urbano.

Risposta al quesito n°14:

“in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di



sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n°380, precisando gli eventuali costi della stessa; 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 costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n°47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Non sono presenti opere abusive.

Risposta al quesito n°15:

"verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;"

Presso la conservatoria dei registri immobiliari non sono state rinvenute trascrizioni o iscrizioni di alcun tipo che facciano riferimento ad alcuno di questi istituti. Il diritto degli esecutati sul bene pignorato è di proprietà.

Risposta al quesito n°16:

"verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n°63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n°59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua



Circolare del 25 giugno 2013 n°12976, intitolata “Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n.63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici”), precisando sin d’ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;”

Il fabbricato non risulta dotato di A.P.E.. La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a redigerlo e allegarlo alla presente.

Risposta al quesito n°17:

“ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3 co. 3° d.lgs. n°192/2005 non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell’esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;”

Per l’immobile pignorato vige l’obbligo di redigere l’A.P.E.. La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a redigerlo e allegarlo alla presente.

Risposta al quesito n°18:



“qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all’accatamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1000,00);”

Il fabbricato che ospita l’immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta censito al NCEU del Comune di Messina (Catasto Fabbricati), al Fg.149 part.659-660 (particelle aggraffate).

Risposta al quesito n°19:

“qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n°701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1000.00);”

L’uso dell’immobile corrisponde a quanto previsto dal progetto.

La documentazione catastale è conforme allo stato dei luoghi e non necessita alcuna regolarizzazione.

Risposta al quesito n°20:

“proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate



al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);"

Consistenza commerciale

La superficie degli immobili è stata desunta dagli elaborati grafici raffrontati con il rilievo in loco.

Considerato che l'incidenza:

- delle superfici scoperte pertinenziali (balconi) è pari al 25% del valore di mercato dell'unità abitativa,
- è stata ricavata la consistenza commerciale:

Superficie	Consistenza (mq)	Consistenza Commerciale (mq)
Ingresso	4,4	4,4
Vano Letto P1	19,6	19,6
Vano Sogg./Pranzo P1	19	19
Bagno P1	3,2	3,2
Vano Deposito P2	14,2	14,2
Veranda chiusa P2	21,8	21,8



Bagno P2	2,3	2,3
Disimpegni e vano scale	30,3	30,3
Balconi	6	1,5
Totale superficie commerciale		111,9

Stima degli immobili

L'aspetto economico adottato nella stima in oggetto è quello del più probabile valore di mercato (commerciale), che rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie allo stato attuale, cioè riferendosi all'anno in corso (2025).

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativo, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Adottando come parametro tecnico il mq (metro quadro) di superficie coperta, si è valutato l'immobile assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella zona, ovvero in €/mq (per unità di superficie coperta).

Sulla base di un valore orientativo, desunto da indagini sul mercato immobiliare di compravendita effettuate dal C.T.U., si è proceduto mediante opportuni aggiustamenti dipendenti dallo stato di conservazione e manutenzione, dalle qualità delle rifiniture, dalla vetustà, ecc, al fine di pervenire al valore commerciale (cioè il più probabile valore attribuibile da



ordinari compratori) dell'immobile in oggetto.

Dalla consultazione dei valori OMI, forniti dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2024, e dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore è emerso che nella zona in cui ricade il bene in oggetto, per immobili dalla medesima tipologia e dallo stato conservativo normale, il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta oscilla attorno a prezzi di €/mq 620,00 - 930,00.

In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene adeguato applicare un prezzo pari a €/mq 500,00 di superficie coperta.

Immobile	Consistenza Commerciale (mq)	Valutazione unitaria (€/mq)	Valutazione (€)
Appartamento (foglio 149, part.659-660, sub.7)	111,9	500	55.950
Totale LOTTO			55.950

La valutazione complessiva del **Lotto** è di €**55.950,00**.

Adeguamenti e correzioni della stima

Nella stima bisogna tenere conto delle seguenti spese che il futuro aggiudicatario dell'asta dovrà affrontare:

- smaltimento della copertura in eternit dell'immobile (mq 53);
- fornitura e posa in opera di un nuovo tetto di copertura (mq 53).

In allegato è presente un preventivo richiesto ad una ditta specializzata nella



bonifica dell'amianto per una copertura di 26 mq al secondo piano, dal quale risulta:

LAVORAZIONI	QUANTITA'	IMPORTO
Redazione e presentazione Piano di Lavoro - Rimozione e smaltimento di lastre di copertura in materiali da costruzione contenenti amianto - Noleggio mezzi per l'accesso in quota e messa a terra dei manufatti	26 mq	€1800 + IVA

Nel caso in esame, avendo la copertura una superficie di 53 mq, è necessario aggiungere la rimozione e smaltimento di ulteriori 27 mq di lastre di copertura in materiali da costruzione contenenti amianto. Sapendo che l'incidenza di questa singola lavorazione è di 20€/mq si ottiene:

$$20€/mq \times 27 \text{ mq} = 450 \text{ € (IVA esclusa)}$$

Complessivamente il costo di rimozione dell'attuale copertura (53 mq) sarà:

$$€1800 + €450 = €2250 \text{ (IVA esclusa)}$$

$$€2196 + 549 = \mathbf{€2745} \text{ (IVA inclusa)}$$

A questo importo va sommato il costo del rifacimento del tetto di copertura.

Ipotizzando di voler realizzare un tetto ventilato:



LAVORAZIONI	PREZZO UNITARIO	QUANTITA'	IMPORTO
Fornitura e posa in opera di nuove perline o tavolato, isolamento di 10 cm in materiale plastico, listelli portategole, tegole a scelta (coppi o marsigliesi), barriera antivapore, membrana impermeabilizzante.	200/mq	53 mq	€10.600

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€5.595
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle	Nessuna



trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	
Spese per rimozione copertura in eternit	€2745
Spese per rifacimento tetto di copertura	€10.600
Spese tecniche/professionali per presentazione SCIA (lavori di rifacimento tetto)	€1000

Prezzo a base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile del Lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 36.010,00**

L'eventuale cessione dell'immobile potrà avvenire in regime di esenzione dell'I.V.A., conformemente a quanto previsto nell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972.

Risposta al quesito n°21:

“nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre



a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;"

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intero.

Dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art.567, co.2° ultima parte c.p.c. redatta dal Notaio Marina Galbusera risulta che l'immobile identificato catastalmente nel comune di Messina come segue (Catasto Fabbricati):

- foglio di mappa 149, particelle 659-660 (aggraffate), sub.7, è di proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], cf [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Risposta al quesito n°22:

"evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.)indicando anche il valore locativo dell'immobile;"

Intera proprietà di appartamento per civile abitazione di tipo popolare ubicato a Messina in via Montegallo n°15, nel villaggio di Larderìa inferiore. L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Messina (Catasto Fabbricati) come segue:

- Foglio 149, particelle 659-660 (graffate), sub. 7, zona cens.2, categoria A/4, classe 10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 111 mq (escluse aree scoperte 109 mq), Rendita €86,76. Intestato a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], cf [REDACTED], proprietà di 1000/1000.



Il portoncino di ingresso dell'appartamento è ubicato direttamente sulla via pubblica. L'immobile si sviluppa su più livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Non è dotato di ascensore ma solo di scale interne. La copertura è con tetto ad un'unica falda ricoperto di pannelli di eternit.

In particolare l'unità abitativa oggetto della presente relazione è composta da un ingresso, a piano terra, dal quale prende avvio la scala che permette di raggiungere i piani superiori; al primo piano sono presenti due vani da soggiorno, un disimpegno, e un bagno; il piano secondo, infine, è composto da un vano ripostiglio, una veranda coperta (chiusa) e un bagno. L'appartamento è anche dotato di due balconi, rispettivamente a primo e secondo piano.

L'unità immobiliare è stata realizzata prima dell'1 settembre 1967 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 116.4 (sup. commerciale 111.9 mq). L'altezza di interpiano è di 2,75 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.

Sono presenti nei muri del vano scale delle aperture create per l'installazione di tubazioni e/o cavi di impianti: evidentemente in passato erano stati iniziati alcuni lavori di ristrutturazione mai ultimati. Molte porte interne sono prive di imbotti. Vi sono infiltrazioni di acqua piovana a soffitto sia a primo che a secondo piano. In particolare:

- nella veranda coperta a secondo piano vi è un controsoffitto in legno che è rigonfiato a causa delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.
- Nel soffitto dei vani a primo piano sono evidenti le esfoliazioni della pittura dovute a una persistente infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore che ha interessato anche l'intonaco e la parete

L'immobile è sprovvisto di impianto termico.

L'impianto elettrico non segue le vigenti normative.



Non sono state riscontrate difformità catastali.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

Descrizione della zona:

L'immobile è ubicato in zona centrale di un'area residenziale. Le aree limitrofe sono di tipologia residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è locale, con scarse possibilità di parcheggio.

L'area è fornita dei seguenti servizi: farmacia, negozi al dettaglio, Chiesa, fermata dell'autobus.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Risposta al quesito n°23:

“precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;”

L'oggetto del pignoramento è un solo immobile.

Risposta al quesito n°24:

“acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;”

Il codice fiscale della debitrice, sig.ra [REDACTED], è presente in atti.

Risposta al quesito n°25:

“acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato, e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;”

La debitrice [REDACTED] risulta di stato libero, per decesso del coniuge, dal 5 giugno 2003. Si allega alla presente copia del certificato di stato civile.



Risposta al quesito n°26:

“acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;”

Non ci sono occupanti diversi dalla debitrice.

Risposta al quesito n°27:

“verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull’immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l’immobile pignorato (acquisendone copia);”

Dall’ispezione ipotecaria eseguita dalla scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Messina-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

Risposta al quesito n°28:

“provveda a verificare il regime fiscale dell’immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell’immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.”

La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a Tassa di Registro.

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver espletato l’incarico affidatole e resta a disposizione del Magistrato per tutti i chiarimenti che riterrà necessari ai fini dello svolgimento del procedimento.



Messina, 26/05/2025

Il C.T.U.

Ing. Vera De Salvo

ALLEGATI

- Allegato 1: Documentazione fotografica;
- Allegato 2: Planimetria catastale;
- Allegato 3: Elaborato planimetrico;
- Allegato 4: Estratto di mappa;
- Allegato 5: Visura catastale;
- Allegato 6: Copia dell'atto di compravendita stipulato in data 7 marzo 2011 dal notaio Gaetano Parisi Rep. 18608/8613;
- Allegato 7: Certificato di Stato Civile;
- Allegato 8: ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato;
- Allegato 9: Preventivo per la rimozione di tetto di copertura in eternit (26 mq);
- Allegato 10: APE;
- Allegato 11: Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali inviate alla debitrice eseguita
- Allegato 12: Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato 13: Attestazioni dell'invio dell'elaborato peritale al custode e alle parti.





Foto n.01 – Ingresso dell'immobile



Foto n.02 – Muro del vano scala

Documentazione Fotografica





Foto n.03 – Vano soggiorno/pranzo 1P

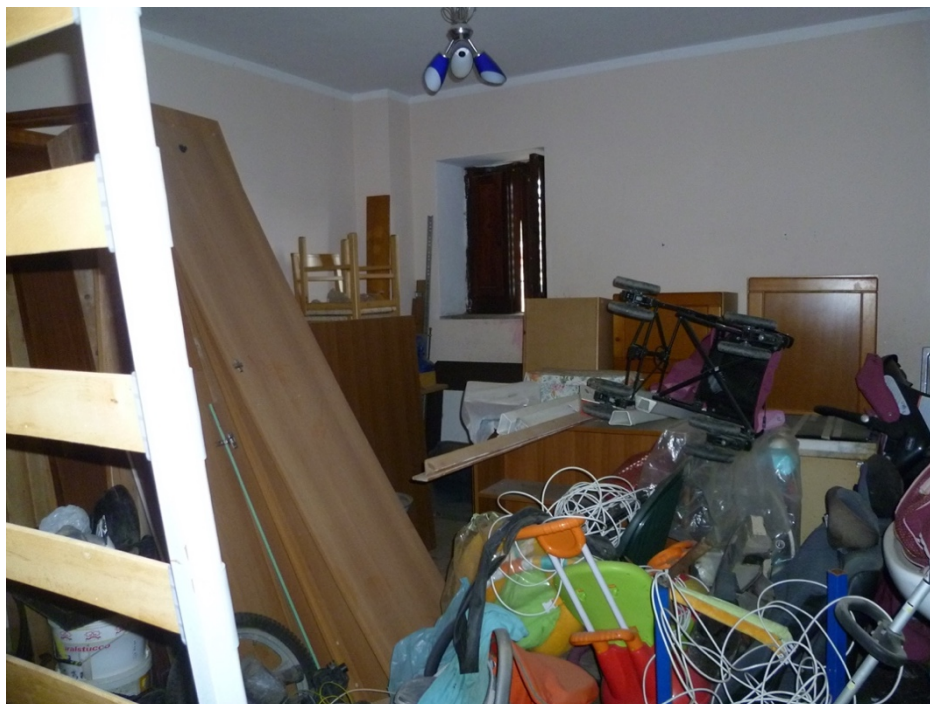


Foto n.04 – Vano letto 1P

Documentazione Fotografica





Foto n.05 – Muro vano scala



Foto n. 06 – Bagno 2P

Documentazione Fotografica





Foto n. 07 – Veranda chiusa 2P

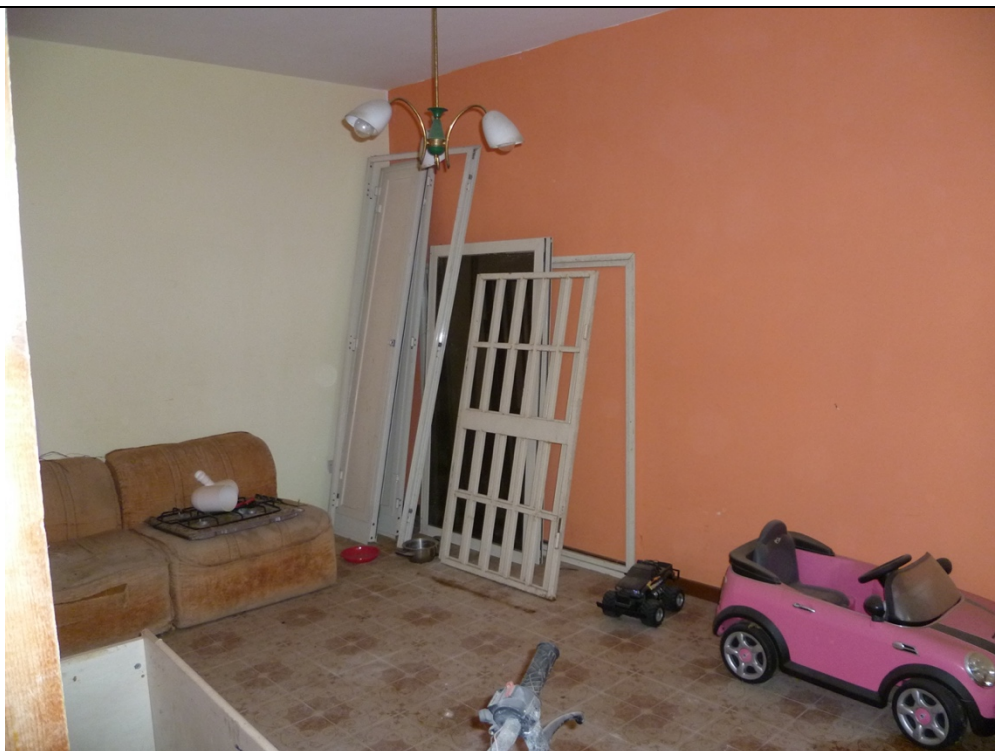


Foto n. 08 – Vano ripostiglio 2P





Foto n. 09 – Balcone 2P



Foto n. 10 – Umidità soffitto 1P

Documentazione Fotografica





Foto n. 11 – Umidità muro perimetrale 1P



Foto n. 12 – Umidità controsoffitto 2P

