

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**PENELOPE SPV SRL**  
contro

N. Gen. Rep. 0000218/24

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 27/05/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, nominava C.T.U., nel procedimento promosso dalla PENELOPE SPV SRL e per essa INTRUM ITALY S.P.A. (attrice), rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Staiti, contro [REDACTED] (convenuto), 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 giudiziali 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 giudiziali 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 alleggi 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 27 maggio 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 10 giugno 2025 alle ore 17,30, avvisandone le parti mediante pec e raccomandate.

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 Limina).

All'avvio delle operazioni peritali, il 10 giugno, era presente soltanto l'avv. Cristina De Leo (custode giudiziario).

Pertanto si è proceduto al rilievo fotografico e planimetrico dei luoghi oggetto della procedura concludendo le operazioni peritali alle ore 18,30.

#### **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 29.05.2025, recapitata in data 30.05.2025;

Data sopralluogo: 10.06.2025.

Tali comunicazioni, con le relative attestazioni, sono allegate alla relazione.

##### 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*

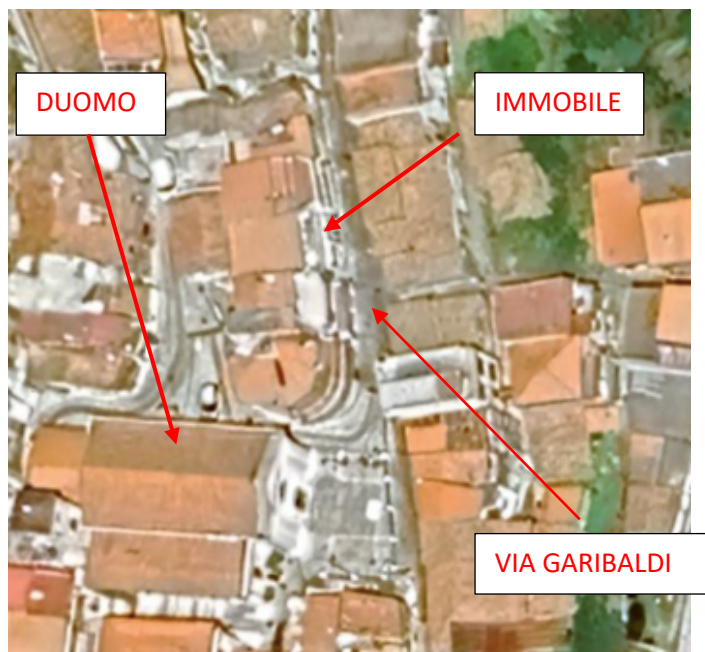
*ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;"*

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento per civile abitazione di tipo popolare ubicato nel centro storico di Limina (ME), in via Garibaldi n°73-75.

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

- Foglio 7, particella 98 sub. 1, zona cens.2, categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 218 mq (escluse aree scoperte 210 mq), Rendita €302,90. Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED], cf [REDACTED], proprietà di 1000/1000.

Si rileva la corrispondenza dei beni pignorati con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



**Confini:**

- A nord: fabbricato a tre elevazioni f.t. altra ditta;
- A est: via Garibaldi;
- A sud: fabbricato a tre elevazioni f.t. altra ditta;
- A ovest: fabbricato a due elevazioni f.t. altra ditta.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è ubicato direttamente sulla via pubblica. L'immobile si sviluppa su più livelli: piano seminterrato, 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.

In particolare l'unità abitativa oggetto della presente relazione è composta da un ampio vano-ingresso, a piano seminterrato, dal quale prende avvio la scala che permette di raggiungere i piani superiori; a piano terra sono presenti due vani da soggiornare, un disimpegno, un piccolo ripostiglio e un bagno; il primo piano, è composto da un ampio vano, un ripostiglio e un bagno; il secondo piano, infine, ricavato nel sottotetto, ospita un vano lavanderia, un vano deposito, e un altro ambiente destinato all'alloggiamento delle macchine dell'impianto termico dell'immobile (vano tecnico). L'appartamento è anche dotato di due balconi, e un terrazzino a secondo piano.

L'unità immobiliare è stata realizzata prima del 1° settembre 1967 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 210 (sup. commerciale 179.3 mq). L'altezza di interpiano è di 3,25 m, ad eccezione del secondo piano in cui vi è un'altezza media di 2,75 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.

Nella parte inferiore di tutta la muratura perimetrale, sono evidenti le esfoliazioni della pittura e lo sgretolamento dell'intonaco dovuti alla diffusa presenza di umidità di risalita capillare. Inoltre vi sono infiltrazioni di acqua piovana a soffitto sia a primo che a secondo piano: anche queste zone sono

interessate dalle esfoliazioni della pittura dovute a una persistente infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore che ha interessato anche l'intonaco e la parete perimetrale.

Sono presenti, nei muri del vano a primo piano, delle aperture create per l'installazione di tubazioni e/o cavi di impianti e, in parte, è rimossa anche la pavimentazione: evidentemente in passato erano stati iniziati alcuni lavori di ristrutturazione mai ultimati.

L'immobile è provvisto di un impianto termico costituito da diverse pompe di calore piuttosto obsolete.

L'impianto elettrico non segue le vigenti normative.

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

**Risposta al quesito n°3:**

*“verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita 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 Laura Rolando, 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 al debitore eseguito, richiesta dai quesiti giudiziali. In particolare, nella relazione notarile è indicato che il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato dal sig. [REDACTED],

nato [REDACTED], dalla “FARMALEASE S.P.A.” con sede a Fossano (CN), c.f. 01664210042 con atto di compravendita stipulato in data 21 novembre 2003 dal notaio Caterina Mandanici, Rep.127014/8470. 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 Laura Rolando in data 12/11/2024. 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 21 novembre 2003 dal notaio Caterina Mandanici, Rep.127014/8470, con cui il debitore esecutato 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 estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramenti;”*

La planimetria dell’immobile situato a Limina, in via Garibaldi n°73-75, identificati catastalmente (Catasto Fabbricati) al foglio di mappa n.7, part.98, sub.1, 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 allegli tutti i documenti rinvenuti;”*

Nessuna locazione in corso: l’immobile è nella disponibilità del debitore

esecutato.

**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.

**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;*

Non è stato possibile risalire alla destinazione urbanistica degli immobili poiché il comune di Limina ad oggi non ha ancora esitato la richiesta di accesso agli atti inviata dalla sottoscritta in data 11 giugno e, successivo sollecito, 30 luglio. (si allegano istanza di accesso agli atti e ricevute di consegna delle relative pec).

**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 verificati la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verificati 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;”*

Poiché l'immobile è stato realizzato in data antecedente l'1 settembre 1967 come specificato nell'atto di provenienza. Presso gli uffici comunali è presente solo la concessione edilizia n.3/1989, rilasciata in data 5 giugno 1989, relativa ai lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. La copia di quest'ultima è stata richiesta con pec dell'11 giugno e, successivo

sollecito del 30 luglio, ma ad oggi il comune di Limina non ha esitato la richiesta (si allegano istanza di accesso agli atti e ricevute di consegna delle relative pec).

**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;"*

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E..

La sottoscritta tuttavia non ha potuto redigere il certificato energetico poiché non è presente il libretto degli impianti termici esistenti (documento necessario per la redazione dell'A.P.E.).

**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 tuttavia non ha potuto redigere il certificato energetico poiché non è presente il libretto degli impianti termici esistenti (documento necessario per la redazione dell’A.P.E.).

**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 Limina (Catasto Fabbricati), al Fg.7 part.98, sub.1.

**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 dalla documentazione in

atti.

La planimetria 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;
- del locale tecnico è pari al 15%,

è stata ricavata la consistenza commerciale:

Superficie	Consistenza (mq)	Consistenza Commerciale (mq)
Vano PS	47	47
Vano Letto PT	15,2	15,2
Vano Sogg./Pranzo PT	11,9	11,9
Bagno PT	4,9	4,9
Vano Ripostiglio PT	3,4	3,4
Disimp./vano scala PT	11,7	11,7
Vano P1	29,3	29,3
Vano Ripostiglio P1	4,3	4,3
Disimp./vano scala P1	8,9	8,9
Lavanderia P2	6,3	6,3
Locale di sgombero P2	12,4	12,4
Disimp./vano scala P2	11	11
Locale tecnico	10,5	1,6
Balconi e terrazzino	26,2	6,5
<b>Totale superficie commerciale</b>		<b>179,3</b>

### 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 325,00 - 485,00.

In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene adeguato applicare un prezzo pari a **€/mq 300,00** di superficie coperta.

Immobile	Consistenza Commerciale (mq)	Valutazione unitaria (€/mq)	Valutazione (€)
Appartamento (foglio 7, part.98, sub.1)	179,3	300	55.950
<b>Totale LOTTO</b>			<b>53.797</b>

La valutazione complessiva del **Lotto** è di **€53.797,00**.

#### **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	€5.379
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

#### **Prezzo a base d'asta del Lotto**

Valore dell'immobile del Lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 48.417,00**

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 Laura Rolando risulta che l'immobile identificato catastalmente nel comune di Limina come segue (Catasto Fabbricati):

- foglio di mappa 7, particelle 98, sub.1,

è di proprietà di [REDACTED] nato a [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 nel centro storico di Limina (ME), in via Garibaldi n°73-75.

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

- Foglio 7, particella 98 sub. 1, zona cens.2, categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 218 mq (escluse aree scoperte 210 mq), Rendita €302,90. Intestato a [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 seminterrato, 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.

In particolare l'unità abitativa oggetto della presente relazione è composta da un ampio vano-ingresso, a piano seminterrato, dal quale prende avvio la scala che permette di raggiungere i piani superiori; a piano terra sono presenti due vani da soggiornare, un disimpegno, un piccolo ripostiglio e un bagno; il primo piano, è composto da un ampio vano, un ripostiglio e un bagno; il secondo piano, infine, ricavato nel sottotetto, ospita un vano lavanderia, un vano deposito, e un altro ambiente destinato all'alloggiamento delle macchine dell'impianto termico dell'immobile (vano tecnico). L'appartamento è anche dotato di due balconi, e un terrazzino a

secondo piano.

L'unità immobiliare è stata realizzata prima del 1° settembre 1967 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 210 (sup. commerciale 179.3 mq). L'altezza di interpiano è di 3,25 m, ad eccezione del secondo piano in cui vi è un'altezza media di 2,75 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.

Nella parte inferiore di tutta la muratura perimetrale, sono evidenti le esfoliazioni della pittura e lo sgretolamento dell'intonaco dovuti alla diffusa presenza di umidità di risalita capillare. Inoltre vi sono infiltrazioni di acqua piovana a soffitto sia a primo che a secondo piano: anche queste zone sono interessate dalle esfoliazioni della pittura dovute a una persistente infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore che ha interessato anche l'intonaco e la parete perimetrale.

Sono presenti, nei muri del vano a primo piano, delle aperture create per l'installazione di tubazioni e/o cavi di impianti e, in parte, è rimossa anche la pavimentazione: evidentemente in passato erano stati iniziati alcuni lavori di ristrutturazione mai ultimati.

L'immobile è provvisto di un impianto termico costituito da diverse pompe di calore piuttosto obsolete.

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 anche di tipologia residenziale.

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 del debitore, sig, [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;”*

Il debitore [REDACTED] risulta di stato civile libero.

**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 nell’immobile pignorato.

**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, 08/08/2025

Il C.T.U.

Ing. Vera De Salvo

**ALLEGATI**

- Allegato 1: Documentazione fotografica;
- Allegato 2: Planimetria catastale;
- Allegato 3: Estratto di mappa;
- Allegato 4: Visura catastale;
- Allegato 5: Copia dell'atto di compravendita stipulato in data 21

novembre 2003 dal notaio Caterina Mandanici Rep. 127014/8470;

- Allegato 6: Certificato di Stato Civile;
- Allegato 7: ispezione ipotecaria negativa sull'immobile pignorato;
- Allegato 8: Comunicazione di inizio delle operazioni peritali inviata al debitore esecutato;
- Allegato 9: Istanza di accesso agli atti inviata al comune di Limina;
- Allegato 10: Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato 11: Attestazioni dell'invio dell'elaborato peritale al custode e alle parti.

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**PENELOPE SPV SRL**  
contro

N. Gen. Rep. 0000218/24

Giudice Dott. M.C. D'Angelo

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*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*



Foto n.01 – Fabbricato dall'esterno



Foto n.02 – Ingresso dell'immobile



Foto n.03 – Vano PS



Foto n.04 – Scale interne



Foto n.05 – Primo Vano PT



Foto n. 06 – Secondo Vano PT



Foto n. 07 – Ripostiglio PT



Foto n. 08 – Bagno PT



Foto n. 09 – Vano 1P



Foto n. 10 – Ripostiglio 1P



Foto n. 11 – Bagno 1P



Foto n. 12 – Locale di sgombero 2P



Foto n. 13 – Locale tecnico 2P



Foto n. 14 – Lavanderia 2P



Foto n. 15 – Terrazzino 2P



Foto n. 16 – Umidità di risalita PS