

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA**

**TRIBUNALE DI MESSINA  
Seconda Sezione Civile**

**Esecuzione Immobiliare n. 115/2024**

**Parte Ricorrente (creditore): XXXXXXXXX**

**Parte Resistente (debitore): XXXXXXXXX**

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Paolo Petrolo**

**Udienza: 17.12.2025**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX**



**INDICE**

<b>1. <u>PREMESSA</u></b>	<b>3</b>
<b>2. <u>NARRATIVA</u></b>	<b>9</b>
<b>3. <u>ACCERTAMENTO TECNICO E RISPOSTA AI QUESITI</u></b>	<b>11</b>



**1 – PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx, con studio in Messina, Via xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina con n. xxxx, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Messina, veniva nominato, con provvedimento del 31/01/2025 a firma del Giudice, dr Paolo Petrolo, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 115/2024 R.Es.Imm., pendente innanzi al Tribunale di Messina Seconda Sezione Civile, tra xxxxxxxx. SrL, ricorrente creditore, rappresentato e difeso dall'avvocato xxxxxxxxxxxxxx, e il Signor xxxxxxxxxxx, resistente debitore rappresentato e difeso – giusta procura del 7 giugno 2025, dall'avvocato xxxxxxxxxxxxxxxx. Si fa presente, inoltre, che in data 30 giugno 2025 risulta presente nel fascicolo telematico l'intervento del Sign. xxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentato e difeso dall'avvocato xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il mandato ricevuto consiste nella risposta ai quesiti indicati nel provvedimento del 31 gennaio 2025:

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 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 danti 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 danti 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 pignoramento;
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 allegli 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 od 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 ed 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 di 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 luoghi 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 € 1.000,00);



**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 € 1.000,00);

**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 danaro 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 di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

**29.** formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

**30.** provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della *privacy* senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

**31.** provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia



in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.

## **2 – NARRATIVA**

In data precedente al sopralluogo, il sottoscritto CTU analizzava le informazioni disponibili e desumibili dai fascicoli di parte ed eseguiva le opportune ricerche catastali presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate;

In data 11 marzo 2025, alle ore 10.30, per come comunicato a mezzo PEC dal Custode Giudiziario nominato, Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx, il sottoscritto si recava in Via Umberto I n. 123 nel Comune di Gaggi (ME) per dare inizio alle operazioni di perizia. Sul posto, però, era presente il solo Custode Giudiziario e non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di procedura.

In data 17 marzo 2025, alle ore 10,00, ricevuta comunicazione dal Custode Giudiziario, lo scrivente si recava in in Via Umberto I n. 123 nel Comune di Gaggi (ME) per dare inizio alle operazioni di perizia.

Sul posto erano presenti:

- L’avv. xxxxxxxxxxxxxxxx (Custode Giudiziario);
- Il Signor xxxxxxxxxxxxxxxx;

Si dava, così, inizio alle operazioni peritali con l’esame dei luoghi, la compilazione di alcune schede di rilievo e una relazione fotografica.

In data 25 marzo 2025, lo scrivente formulava richiesta, a mezzo PEC, all’Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi (ME) per il rilascio di copia delle eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni (comprese eventuali SCIA, CILA, CIL), dell’attestato di agibilità, e della zona omogenea di appartenenza con i relativi indici ed i vincoli presenti relativamente all’immobile in oggetto;

In data 1 aprile 2025, lo scrivente formulava richiesta, a mezzo email, al dipartimento energia della Regione Sicilia per avere notizia circa l’esistenza dell’attestato di prestazione energetica e, nel caso fosse presente, averne copia;



In data 2 aprile 2025, il sottoscritto riceveva risposta dal dipartimento energia della Regione Sicilia nella quale si dava atto della presenza di attestato di prestazione energetica per l'immobile in oggetto (foglio 8 part. 328 sub 6) e veniva trasmessa copia dello stesso;

In data 11 maggio 2025, il sottoscritto riceveva email dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi nella quale si chiedeva il pagamento di oneri comunali per la richiesta accesso atti formulata;

In data 13 maggio 2025, il sottoscritto trasmetteva al comune di Gaggi gli oneri richiesti per l'accesso atti;

In data 15 maggio 2025, il sottoscritto riceveva, da parte del Comune di Gaggi, copia dei certificati anagrafici di stato civile e residenza del sign. Igino;

In data 5 giugno 2025, lo scrivente sollecitava telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi (ME) per il rilascio di copia della documentazione richiesta;

In data 13 giugno 2025, il sottoscritto riceveva, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi, copia di alcuni progetti presentati negli immobili oggetto di procedura ma non, ancora, il progetto iniziale del corpo di fabbrica per il quale lo scrivente provvedeva, nuovamente, a sollecitare telefonicamente la ricerca e la successiva trasmissione;

In data 8 luglio 2025, lo scrivente formulava richiesta, a mezzo PEC, alla cancelleria civile del Tribunale di Messina per la verifica di pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento;

In data 9 luglio 2025, lo scrivente riceveva risposta da parte del Comune di Gaggi nella quale, in riferimento alla richiesta delle autorizzazioni iniziali del fabbricato, si dava atto della << *momentanea irreperibilità della pratica edilizia* >>;

In data 17 luglio 2025, lo scrivente si recava presso l'archivio notarile di Messina per estrarre copia degli atti di provenienza degli immobili in oggetto;

In data 3 novembre 2025, lo scrivente, dopo varie telefonate di sollecito, trasmetteva email all'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi (ME) per il rilascio di copia della documentazione richiesta ed ancora non trasmessa;

In data 7 novembre 2025, il sottoscritto effettuava le ricerche di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.



### 3 – ACCERTAMENTO TECNICO E RISPOSTA AI QUESITI

#### 1) QUESITO 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;

#### RISPOSTA AL QUESITO:

Si è provveduto, per come descritto in narrativa, a comunicare – PEC trasmessa dal Custode Giudiziario nominato – la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali.

L'inizio delle suddette operazioni è avvenuto il giorno 17 marzo 2025.



Figura 1

Inquadramento, in rosso, dei luoghi in oggetto nel Comune di Gaggi (ME)





Figura 2

Vista esterna del fabbricato nel quale ricadono le due unità immobiliari visto dalla  
via Umberto I del Comune di Gaggi (ME)

**2) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

I beni immobile in oggetto si trovano in Via Umberto I n. 123 - 125 del Comune di Gaggi (ME) - catastalmente individuati come segue:



- 1) foglio di mappa 8 particella n. 328 sub 6, piano 3 civico 125 categoria catastale A2 classe 5 vani 8, rendita 330,53 euro ed è catastalmente intestato al Signor xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Taormina (ME) il xx/xx/xxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx e sul quale vi è il diritto di abitazione da parte del Signor xxxxxxxxxxxx nato a Gaggi (ME) il xx/xx/xxxx CF NGNRSR40A05D844U;
- 2) foglio di mappa 8 particella n. 328 sub 8, piano terra civico 123 categoria catastale C2 classe 5 consistenza 142 m2, rendita 337,35 euro ed è catastalmente intestato al Signor xxxxxxxx nato a Taormina (ME) il xx/xx/xxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il fabbricato in cui si trovano le due unità immobiliari, corpo di fabbrica con 5 elevazioni fuori terra, si trova confinante tra il Corso Umberto I ad ovest, la via Taormina a nord, la via Matteotti a sud e la via De Gasperi ad est.

Dati corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile in atti.

Nello specifico gli immobili in oggetto hanno le seguenti caratteristiche:

- 1) Immobile catastalmente individuato al foglio 8 particella 328 sub. 6 categoria A/2, piano terzo composto da tre camere (circa 22,00, 11,50 e 13,00 mq), cucina (circa 17,00 mq), soggiorno (circa 37 mq), due bagni (circa 6,00 e 3,80 mq), un disimpegno (circa 15,00 mq), un ripostiglio (circa 5,00 mq), quattro balconi (circa 12,00, 4,00, 9,80 e 9,00 mq).

I locali, pavimentati in piastrelle di ceramica con presenza di impianti idrico ed elettrico si trovano in uno stato di manutenzione generale discreto.

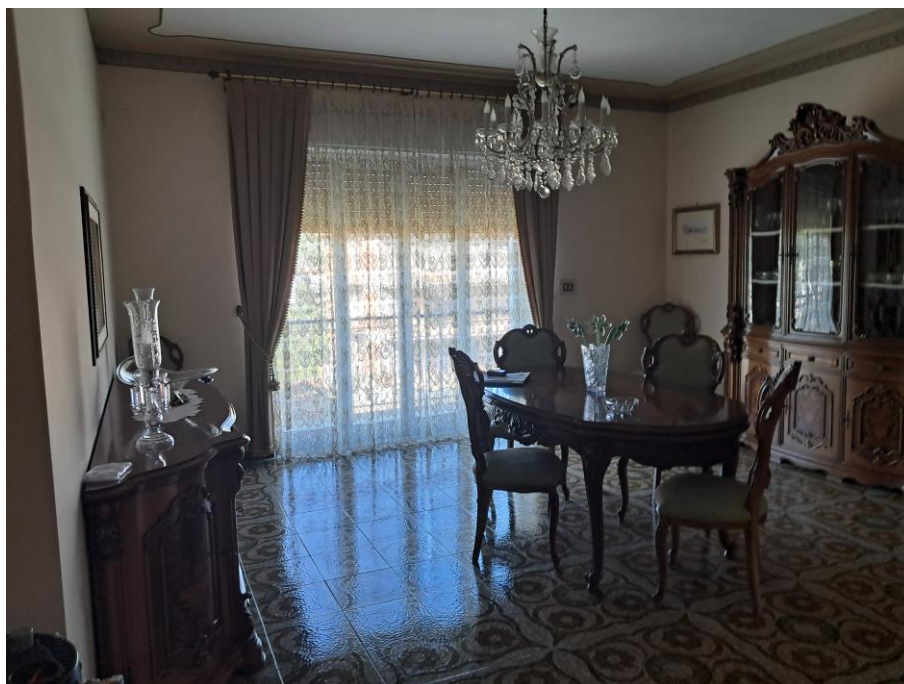
Si allega documentazione fotografica dell'immobile in oggetto.

- 2) Immobile catastalmente individuato al foglio 8 particella 328 sub. 8 categoria C/2, piano terra composto zona deposito (circa 109,34 mq – a cui va sottratta un'area di circa 4,60 mq perché area comune sub 1 delle particelle nn. 328 e 330), un bagno (circa 5,02 mq), due vani deposito (circa 14,90 e 15,56 mq), corte esterna (circa 37,16 mq).

I locali, con accessi su più lati, sono dotati di impianti idrico ed elettrico e si trovano in uno stato di manutenzione generale appena sufficiente (si fa notare, in particolar modo, la presenza di passaggi di impianti di altre abitazioni poste in corrispondenza del soffitto) e vi è presenza di un'area comune ad altre unità



immobiliari (sub 1 delle particelle nn. 328 e 330) parzialmente inglobata all'interno dell'unità in oggetto e sulla quale risulta posizionato un soppalco metallico. Si allega documentazione fotografica degli immobili in oggetto.



*Figura 3*

*Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – Camera soggiorno*



*Figura 4*

*Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – Camera soggiorno*





Figura 5

Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – Camera



Figura 6

Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – Cucina





Figura 7

Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – bagno



Figura 8

Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – bagno





Figura 9

Immobilabile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – camera



Figura 10

Immobilabile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – Camera





Figure 11 e 12

Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 6 – ingresso e corridoio



Figura 13

Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 8 – Deposito





Figura 14

Immobilabile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 8 – Deposito



Figura 15

Immobilabile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 8 – Deposito





Figura 16

Immobilie sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 8 – Deposito con vista del soppalco





Figure 17 e 18

Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 8 – Deposito



Figura 19

Immobile sito in Gaggi ME foglio 8 particella 328 sub 8 – Deposito vista del cortile esterno



**3) QUESITO 3):**

Verifici 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 danti 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 danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Per come risultante dalla relazione notarile a firma del Notaio dott. Guglielmo D'Angelo, allegata agli atti di causa, e per come desunto dal contenuto degli atti di acquisto Rep. 149394 del 03.08.2021 Notaio dott. xxxxxxxxxxxx per il sub 6 e di donazione Rep. 149709 del 01.02.2022 Notaio dott. xxxxxxxxxxxx per il sub 8 (cfr. relativi allegati) gli immobili in oggetto risultano avere le seguenti proprietà:

1) foglio di mappa 8 particella n. 328 sub 6 proprietà del Signor xxxxxxxx nato a Taormina (ME) il xx/xx/xxxx, CF xxxxxxxxxxxx sul quale vi è il diritto di abitazione da parte del Signor xxxxxxxx nato a Gaggi (ME) il xx/xx/xxxx CF xxxxxxxxxxxxxxxxx;

2) foglio di mappa 8 particella n. 328 sub 8 proprietà del Signor xxxxxxxx nato a Taormina (ME) il xx/xx/xxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxxx.

**4) QUESITO 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;



**RISPOSTA AL QUESITO:**

Il creditore ha allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx.

E' stata eseguita, per come richiesto, verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del certificato notarile (cfr. relativo allegato) ed è stata richiesta all'archivio Notarile di Messina copia degli atti di acquisto Rep. 149394 del 03.08.2021 Notaio dott. xxxxxxxxxxxx e di donazione Rep. 149709 del 01.02.2022 Notaio dott. xxxxxxxx che si allegano alla presente relazione.

**5) QUESITO 5):**

Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

E' stata ritirata copia delle planimetrie catastali degli immobili in oggetto. Le stesse sono allegate alla presente relazione.

**6) QUESITO 6):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Da quanto ricavato dalla documentazione in atti e da quanto desunto dagli accertamenti effettuati non vi sono omissioni fiscalmente rilevanti.



**7) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Il giorno 17 del mese di marzo 2025 è stato consentito l'accesso agli immobili da parte del debitore esecutato, Sig. xxxxxx al quale il custode giudiziario nominato, per come si evince dal verbale di sopralluogo compilato dallo stesso custode, ha chiesto << *chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato* >>. Il debitore ha indicato come detentore del compendio il Sig. xxxxxxxx, assente il giorno del sopralluogo.

**8) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Da quanto ricavato dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi non è possibile accertare se esistono formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile pignorato che resteranno a carico dell'acquirente

**9) QUESITO 9):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Cfr. risposta ai quesiti nn. 8 e 10.

**10) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**



Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al custode giudiziario nominato l'eventuale esistenza di condominio costituito per gli immobili in oggetto ma lo stesso non ha potuto fornire alcuna indicazione in merito.

Si specifica, inoltre, che in data 3 novembre 2025 (cfr. relativo allegato) è stata inviata PEC di richiesta all'amministratore all'avvocato xxxxxxxxxxxxxxxx, legale del signor Igino, per avere notizia dell'eventuale esistenza di condominio costituito, gli eventuali debiti pregressi, le spese fisse di gestione, spese già deliberate e vincoli di natura condominiale eventualmente presenti.

Ad oggi, però, non è stata fornita alcuna risposta.

**11) QUESITO 11):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Da quanto ricavato dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi (ME) gli immobili risultano avere la seguente destinazione:

- Residenziale – immobile foglio 8 particella 328 sub 6:
- Deposito – immobile foglio 8 particella 328 sub 8.

Non vi è l'obbligo, trattandosi di unità immobiliare residenziale, di allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

**12) QUESITO 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 di validità;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Cfr. risposta al quesito precedente.

**13) QUESITO 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.

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Dalla documentazione presente negli atti di acquisto e da quella fornita dal Comune di Gaggi (ME) si è accertato quanto segue:

- Il fabbricato al cui interno ricadono gli immobili in oggetto è stato realizzato in forza della licenza di costruzione del 29.10.1967 e concessione edilizia in sanatoria n. 11 del 28.04.1990 (dati ricavati dall'atto di acquisto) per i quali, però, l'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi non ha rinvenuto alcuna documentazione;
- E' stata rilasciata la concessione edilizia n. 1.83 del 12.02.1983 per la quale, però, l'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi non ha rinvenuto alcuna documentazione;
- Il Signor xxxxxxxx ha richiesto, in data 29.10.1985, il rilascio della concessione edilizia in variante non strutturale alla concessione edilizia 1.83 del 12.02.1983;
- Il Comune di Gaggi ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 11 del 28.04.1990 per l'ampliamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso al piano terra per la quale, però, l'Ufficio Tecnico non ha fornito alcuna tavola grafica;



- Il Comune di Gaggi ha concesso l'abitabilità prot. 2751 del 03.05.1990 per il fabbricato in cui ricadono gli immobili in oggetto (si fa presente che l'agibilità indica la particella n. 330 ma che nella relazione riservata all'ufficio comunale è riportata la particella n. 328);
- Il giorno 12.03.1998 prot. N. 2117 è stato presentato un progetto per la realizzazione di una copertura a tetto per il quale, però, l'ufficio tecnico del Comune di Gaggi non ha fornito elaborati grafici né la relativa autorizzazione;
- Il giorno 25.01.2021 prot. N. 636 è stata presentata la SCIA per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da attività commerciale a deposito per il sub 2 (attualmente sub 8);
- Il giorno 12.11.2021 prot. N. 10466 è stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori relativa alla SCIA n. 636 (in rettifica ad una precedente Comunicazione di Fine Lavori prot. N. 5767 del 29.06.2021);

Dallo studio della suddetta documentazione e dal confronto con lo stato di fatto si è verificato quanto segue:

- L'immobile censito al foglio 8 particella 328 sub 6 – appartamento a destinazione residenziale – risulta conforme urbanisticamente alle tavole allegate al progetto prot. N. 2117 del 12.03.1998 nel quale, pur non essendo oggetto di lavoro, venivano rappresentate le unità immobiliari facenti parte del fabbricato specificando, per come già chiarito in precedenza, che non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi ulteriori elaborati progettuali;
- L'immobile censito al foglio 8 particella 328 sub 8 – deposito – risulta urbanisticamente conforme alla SCIA prot. N. 636 a meno di un soppalco in metallo posizionato su area comune (sub 1 delle particelle nn. 328 e 330).

#### **14) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Per come chiarito al punto precedente l'immobile sub 6 risulta conforme urbanisticamente all'unico progetto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi mentre l'immobile sub 8 risulta non conforme alla documentazione tecnica rinvenuta per la realizzazione di soppalco in metallo su area comune ad altre unità immobiliari.

Gli abusi realizzati, valutandone la relativa tipologia, non consentono la richiesta di sanatoria perché realizzato su porzione comune ad altre unità immobiliari.

**15) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**16) QUESITO 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;

#### RISPOSTA AL QUESITO:

Per come chiarito in premessa, il Dipartimento Energia della Regione Sicilia – in seguito alla richiesta formulata dal sottoscritto – ha dato atto della presenza di attestato di prestazione energetica per l'immobile sub 6 residenziale (allegato alla presente relazione).

Nessun attestato di prestazione energetica è necessario per l'immobile sub 8 (categoria C2) in quanto avente destinazione deposito.

#### 17) QUESITO 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 luoghi 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;



**RISPOSTA AL QUESITO:**

Cfr. risposta al quesito precedente.

**18) QUESITO 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 € 1.000,00);

**RISPOSTA AL QUESITO:**

I fabbricati in oggetto risultano regolarmente censiti catastalmente e sono presenti nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) le relative planimetrie catastali (cfr. allegati).

**19) QUESITO 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 € 1.000,00);

**RISPOSTA AL QUESITO:**



Cfr. risposta al quesito precedente.

**20) QUESITO 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);

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Di seguito vengono riportati i parametri per la determinazione della superficie commerciale degli immobili.

La superficie commerciale è pari alla somma delle seguenti quantità:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per gli immobili in esame la superficie commerciale è la seguente:



**1) Immobile foglio 8 particella 328 sub 6 comune di Gaggi (ME)**

vani principali: 158 mq

balconi (comunicanti): 10,40 mq (valore omogeneizzato)

**totale 168,40 mq**

**2) Immobile foglio 8 particella 328 sub 8 comune di Gaggi (ME)**

vani principali: 154 mq

cortile (comunicante): 7,50 mq (valore omogeneizzato fino a metri quadrati 25) + 1,22 mq (valore omogeneizzato per la quota eccedente i metri quadrati 25).

**totale 162,72 mq**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è tenuto presente quanto ricavato da indagini di mercato per compravendite di beni simili ed appartenenti al medesimo segmento di mercato tenendo anche conto degli standards indicati e dei parametri OMI.

Per l'unità immobiliare a destinazione residenziale si è stabilito un prezzo al metro quadro pari ad euro 900,00 (novecento/00).

Per l'unità immobiliare deposito si è stabilito un prezzo al metro quadro pari ad euro 350,00 (trecentocinquanta/00).

I valori di stima complessivi, prima della valutazione delle eventuali correzioni e adeguamenti, sono i seguenti:

**1) Immobile foglio 8 particella 328 sub 6 Comune di Gaggi (ME)**

**Valore di mercato** = 168,40 mq x 1600 euro/mq = **151560,00 euro**

**2) Immobile foglio 8 particella 328 sub 8 Comune di Gaggi (ME)**

**Valore di mercato** = 162,72 mq x 350 euro/mq = **56952,00 euro**

Ai valori sopra indicati vengono applicati i seguenti adeguamenti e correzioni:

**1) Immobile foglio 8 particella 328 sub 6 Comune di Gaggi (ME)**

- riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad euro 15156,00;

riduzione del 5% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione pari ad euro 7578,40;



**2) Immobile foglio 8 particella 328 sub 8 Comune di Gaggi (ME)**

- riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad euro 5695,20;

riduzione del 5% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione pari ad euro 2847,60;

- riduzione per costi demolizione delle parti abusivamente realizzate ed il successivo ripristino dello stato legittimo: euro 3000,00 (valore di stima);

**Il valore commerciale**, dell'immobile Comune Gaggi (ME) foglio 8 particella 328 sub. 6, valutando gli adeguamenti e correzioni di cui sopra, è di **128826,00 euro**

**Il valore commerciale**, dell'immobile Comune Gaggi (ME) foglio 8 particella 328 sub. 8, valutando gli adeguamenti e correzioni di cui sopra, è di **45409,20 euro**

**21) QUESITO 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 danaro 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Il pignoramento riguarda le intere unità immobiliari.



**22) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Gli immobili in oggetto si trovano al piano terra ed al piano terzo del fabbricato sito in Via Umberto I del Comune di Gaggi (ME) - catastalmente individuato al foglio di mappa 8 particella n. 328:

Nello specifico gli immobili in oggetto hanno le seguenti caratteristiche:

1) Immobile catastalmente individuato al foglio 8 particella 328 sub. 6 categoria A/2, piano terzo.

- Indicazione vani: tre camere (circa 22,00, 11,50 e 13,00 mq), cucina (circa 17,00 mq), soggiorno (circa 37 mq), due bagni (circa 6,00 e 3,80 mq), un disimpegno (circa 15,00 mq), un ripostiglio (circa 5,00 mq), quattro balconi (circa 12,00, 4,00, 9,80 e 9,00 mq);
- Destinazione uso: residenziale;
- Anno costruzione: 1967;
- Stato di conservazione: sufficiente;
- Valore locativo immobile: 400,00 euro/mese.

2) Immobile catastalmente individuato al foglio 8 particella 328 sub. 8 categoria C/2, piano terra

- Indicazione vani: zona deposito (circa 109,34 mq – a cui va sottratta un'area di circa 4,60 mq perché area comune sub 1 delle particelle nn. 328 e 330), un bagno (circa 5,02 mq), due vani deposito (circa 14,90 e 15,56 mq), corte esterna (circa 37,16 mq);
- Destinazione uso: deposito;
- Anno costruzione: 1967;
- Stato di conservazione: sufficiente;



Valore locativo immobile: 400,00 euro/mese.

**23) QUESITO 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.;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Gli immobili in oggetto risultano vendibili sia in lotto unico sia per singole unità immobiliari per come già descritte in precedenza.

Si specifica – per come evidenziato precedentemente e per come rappresentato anche nella planimetria catastale allegata – che l'immobile sub 8 a destinazione deposito presenta una area comune ad altre unità immobiliari (sub 1 delle particelle nn. 328 e 330) parzialmente inglobata all'interno dell'unità in oggetto

**24) QUESITO 24):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Il codice fiscale del Signor xxxxxxxx nato a Taormina (ME) il xx/xx/xxxx, già presente in atti, è CF xxxxxxxxxxxx.

**25) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

In allegato vengono riportati la copia del certificato di stato civile del debitore e copia dell'estratto di matrimonio.

**26) QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Gli immobili risultano liberi (ad esclusione, per come dichiarato dall'esecutato al Custode giudiziario in sede di sopralluogo, del Signor xxxxxx padre del Signor xxxxxxxxxxxx) e non vi sono, quindi, occupanti diversi dal debitore esecutato o suoi familiari, per i quali chiedere certificato storico di residenza.

**27) QUESITO 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);

**RISPOSTA AL QUESITO:**



Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta, a mezzo PEC (cfr. relativo allegato) alla cancelleria civile del Tribunale di Messina ma, ad oggi, non ha ricevuto alcuna risposta.

**28) QUESITO 28):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO:**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro. Non sono assoggettabili al pagamento dell'IVA i trasferimenti di immobili da privati.

---

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione e nel ringraziare per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi eventuale ed ulteriore chiarimento.

13 novembre 2025

Allegati:

- 1) PEC richiesta documentazione Ufficio Tecnico di Gaggi;
- 2) PEC richiesta esistenza APE Dipartimento Energia Regione Sicilia;
- 3) PEC risposta Dipartimento Energia Regione Sicilia;



- 4) Attestato di Prestazione Energetica;
- 5) Email richiesta pagamento oneri per accesso atti Comune di Gaggi;
- 6) Email trasmissione pagamento oneri accesso atti Comune di Gaggi;
- 7) Certificati anagrafici;
- 8) Email di trasmissione progetto da parte del Comune di Gaggi;
- 9) PEC richiesta Cancelleria Civile Tribunale Messina;
- 10) Comunicazione pratica irreperibile Comune di Gaggi;
- 11) PEC richiesta esistenza condominio ed eventuali spese;
- 12) Atto di Donazione 1.2.2022 rep 149709;
- 13) Atto di Vendita 3.8.2021 rep 149394;
- 14) Planimetria Catastale f 8 p 328 s 6 Gaggi ME;
- 15) Planimetria Catastale f 8 p 328 s 8 Gaggi ME;
- 16) Visura Catastale f 8 p 328 s 6 Gaggi ME;
- 17) Visura Catastale f 8 p 328 s 8 Gaggi ME;
- 18) Ispezioni Ipotecarie;
- 19) Verbali operazioni peritali;
- 20) Email richiesta documentazione mancante Ufficio Tecnico di Gaggi.

Il C.T.U.

Dott. Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx

