

TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 63_2025 R.G.

-----.

IL G.E.: DOTT.SSA MARIA CARMELA D'ANGELO

C.T.U.: ING. GAETANO LO PRESTI

* * * * *

Indice:

- Premessa e mandato	pag. 1
- Attività del C.T.U.	pag. 9
- Descrizione dei luoghi	pag. 10
- Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risul- tanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)	pag. 12
- Regolarità urbanistica del bene	pag. 17
- Se i beni sono già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica	pag. 18
- Valutazione del bene	pag. 18
- Elenco allegati e allegati	pag. 21

* * * * *

Premessa e mandato

Il G.E. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con provvedimento del 23/05/2025,

(all.to n. 1), ha nominato il sottoscritto ing. Gaetano Lo Presti come C.T.U.

**come esperto per la valutazione di stima del compendio pignorato nella
Procedura Esecutiva Immobiliare N. 63_2025 R.G. -----, col
seguito mandato:**

Il Giudice dell'esecuzione

attribuisce 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 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 sopprimerli 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 alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8. provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi

con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli 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..

* * * * *

Attività del C.T.U.

Avuta notificata l'ordinanza di incarico il sottoscritto prestato il giuramento di rito, esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico, ha fissato un sopralluogo per giorno 23.06.2025 a mezzo pec inviata al legale di parte esecutante e tramite lettera raccomandata R.R. indirizzate all'esecutato.

In data 23.06.2025 il sottoscritto, si è recato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva sito in Taormina, Via Francavilla n. 261.

Sono stati presenti il custode giudiziario avv.to Antonio Visco e il geom. Alessio Gioè n.q. tecnico incaricato della redazione dell'A.P.E..

Non si è potuto accedere ai sub oggetto della procedura per come risulta dal verbale di sopralluogo (all.to n. 2).

In data 16.07.2025 il sottoscritto, a seguito dell'avviso del custode giudiziario avv.to Antonio Visco, si è recato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva sito in Taormina, Via Francavilla n. 261.

Sono stati presenti il custode giudiziario avv.to Antonio Visco e il geom. Alessio Gioè n.q. tecnico incaricato della redazione dell'A.P.E. l'esecutato sig. -----
-----.

Alla costante presenza degli intervenuti il sottoscritto ha ispezionato i luoghi oggetto di contenzioso scattando varie fotografie a riscontro (all.to n. 3) e prendendo delle misure per come risulta dal verbale di sopralluogo (all.to n. 2).

Gli immobili, catastalmente identificati al N.C.E.U. nel foglio n. 11 - part. 419 sub 3 e sub 4, di fatto, costituiscono un unico immobile per come risulta dal verbale di sopralluogo (all.to n. 2).

Il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Tecnico del Comune di Taormina un'istanza di accesso agli atti al fine di reperire le autorizzazioni edilizie relative ai fabbricati oggetto di procedura esecutiva (all.to n. 4).

Il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi un'istanza di accesso agli atti al fine di reperire le autorizzazioni edilizie relative al fabbricato oggetto di procedura esecutiva (all.to n. 5).

Il sottoscritto ha inviato Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Messina - Ufficio provinciale – Territorio un'istanza di accesso agli atti al fine di reperire documentazione utile all'espletamento dell'incarico peritale (all.to n. 6).

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Messina ha certificato la mancanza delle planimetrie catastali di impianto (all.to n. 7)

* * * * *

Descrizione dei luoghi

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono:

- 1) Fabbricato, in Taormina (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3
- 2) Fabbricato, in Taormina (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 4
- 3) Fabbricato, in Gaggi (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 5 particella 622.

- 1) Fabbricato, in Taormina (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3**
- 2) Fabbricato, in Taormina (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 4**

Gli immobili di cui sopra risultano individuati nel foglio di mappa n. 11 del comune di Taormina (all.to n. 8).

Gli immobili sono siti in Taormina, via Francavilla n. 261, sono individuati nella foto aerea (foto n. 1).

Gli immobili sono situati al piano primo.

Agli stessi si accede tramite un portone sito sulla via Francavilla identificato dal n. 261 (foto n. 2 – 3) che immette su una scala (foto n. 4 – 5) che conduce ad un pianerottolo da cui si accede al sub 3 ed al sub 4.

Il sub 4 (planimetria catastale all.to n. 9) risulta unito con il sub 3 (planimetria catastale all.to 10) per come nella planimetria (all.to n. 11).

Risulta composto da un ingresso (foto n. 6) da cui si accede ad un disimpegno (foto n. 7), da due stanze da letto (foto n. 7 – 8 – 9 – 10 – 26 – 27 – 28), una cucina (foto n. 11 – 12 – 17 – 18), un bagno cieco (foto n. 13 – 14 – 15 – 16), un soggiorno (foto n. 19 – 20 – 21 – 23) in cui c'è un bagnetto adibito a laboratorio (foto n. 21 – 22), un salottino (foto n. 23 – 24 – 25), l'ingresso e il corridoio di accesso del sub 4 (foto n. 31 – 32 – 33 – 34) e due balconi (foto n. 2 – 29 – 30).

3) Fabbricato, in Gaggi (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 5 particella 622.

L'immobile di cui sopra risultano individuato nel foglio di mappa n. 5 del comune di Gaggi sovrapposto alla foto aerea (foto n. 35).

E' individuato dalla part. 622 (visura all.to n. 12) che è all'interno della part. 621 (catastalmente intestata alla stessa ditta visura all.to n. 13); risulta accessibile

attraverso un stradella di piccola sezione che presenta elevati dislivelli e tornanti stretti (foto n. 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42).

Trattasi di un rudere realizzato con struttura in pietrame quasi totalmente diroccato (foto n. 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48).

* * * * *

Completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

Agli atti di causa risulta la Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Notaio Dott. -----, con riferimento ai beni pignorati oggetto del presente procedimento.

Il Notaio, in ordine al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MESSINA Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare di MESSINA - in data 12 maggio 2025 al n. 12330 Registro Generale e n. 9656 Registro Particolare, rappresenta :

.. .. di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di MESSINA - Territorio (Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) l'esame ultraventennale a tutto il 12 maggio 2025 della proprietà e disponibilità dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

1) 1/1 proprieta' FABBRICATO, in TAORMINA (ME)

Distinto in catasto al foglio 11 particella 419 sub 3, vani 3,5 , Cat. A/4

2) 1/1 proprieta' FABBRICATO, in TAORMINA (ME)

Distinto in catasto al foglio 11 particella 419 sub 4, vani 3,5 , Cat. A/4

3) 1/1 proprieta' FABBRICATO, in GAGGI (ME)

Distinto in catasto al foglio 5 particella 622, mq 31 , Cat. C/2

Alla data del 12 maggio 2025 gli immobili oggetto di relazione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MESSINA - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di TAORMINA, Via Francavilla N. 261, piano 1 in ditta -----, Proprieta' per 1/1 in regime di separazione; foglio 11 particella 419 sub 3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq 52 (totale escluse aree scoperte mq 51) Rendita Catastale Euro 271,14".

2) "Catasto Fabbricati del Comune di TAORMINA, Via Francavilla N. 261, piano 1 in ditta -----, Proprieta' per 1/1 in regime di separazione; foglio 11 particella 419 sub 4, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq 73 (totale escluse aree scoperte mq 72) Rendita Catastale Euro 271,14".

3) "Catasto Fabbricato del Comune di GAGGI, Via Vittorio Veneto, piano T in ditta -----, Proprieta' per 1/1; foglio 5 particella 622,

categoria C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale mq 31 Rendita Catastale Euro 23,55".

Nota: detta unità, in virtù di COSTITUZIONE n. 681.1/2002 del 05/03/2002, insiste su ente urbano foglio 5 n. 622 di ca 31, infra la maggiore consistenza della particella 225 di are 26.90 giusta VARIAZIONE n. 69.1/2002 del 08/01/2002.

STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitore immobile 1) 2):

RINUNZIA AL DIRITTO DI OPPOSIZIONE DI CUI ALL'ART. 563 DEL C.C., trascritto ai nn.881/727 in data 10 gennaio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Micali Sebastiano di Mascali (CT) del 20 dicembre 2011, numero di repertorio 23707/11447, a favore, tra l'altro, di -----
-----, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' e contro -----
-----, per la quota di 1/2 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

DONAZIONE ACCETTATA, trascritta ai nn. 879/725 in data 10 gennaio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Micali Sebastiano di Mascali (CT) del 20 dicembre 2011, numero di repertorio 23707/11447, a favore di -----
-----, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' in regime di separazione dei beni e contro -----, per la quota di 2/4 del diritto di proprieta' in regime di bene personale, nonché per la quota di 1/4 del diritto di proprieta' in regime di comunione legale con -----
-, per la quota di 1/4 del diritto di proprieta' in regime di comunione legale con Lombardo Salvatore, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6178/5424 in data 06 aprile 1977, a seguito

di atto notarile pubblico per Notaio Vincenzo Gregorio di Messina (ME) del 23 marzo 1977, numero di repertorio 84981, a favore di -----
-----, avente ad oggetto i diritti pari alla metà indivisa degli immobili di relazione.

DONAZIONE, trascritta ai nn. 12418/11147 in data 13 luglio 1966, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuseppe Lombardo di Santa Teresa di Riva (ME) del 02 giugno 1966, a favore di -----.

Provenienza debitore immobile 3):

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 17541/14545 in data 29 luglio 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Pasquale Vincenzo di Francavilla

Di Sicilia (ME) del 29 giugno 2000, -----, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' in regime di bene personale, avente ad oggetto, tra l'altro, la maggiore estensione del suolo su cui insiste l'immobile di relazione e precisamente: terreno foglio 5 particella 225 di are 26 ca 90.

Il sottoscritto dott. NICCOLO' TIECCO

CERTIFICA

CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE
RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA':

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.12330/9656 in data 12 maggio 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Messina (ME) del 14 aprile 2025, numero di repertorio 1289, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' e contro -----
-----, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Quanto sopra è riportato nella visura per soggetto (all.to n. 14).

Per quanto riguarda le planimetrie catastali degli immobili siti in Taormina (ME) identificati al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3 e sub 4 le stesse sono

state depositate con la Variazione del 21/10/2011 Pratica n. ME0340279 in atti dal 21/10/2011 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 82396.1/2011).

Le planimetrie degli immobili siti in Taormina (ME) identificati al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3 e sub 4 non sono conformi allo stato dei luoghi essendo il sub 3 ed il sub 4 uniti in un unico immobile.

La planimetria catastale dell'immobile sito in Gaggi (ME), identificato al N.C.E.U. al foglio 5 particella 622, la stessa non è conforme allo stato dei luoghi essendo l'immobile demolito quasi per la sua interezza.

* * * * *

Regolarità urbanistica del bene

Al fine di determinare la regolarità urbanistica degli immobili siti in Taormina (ME) identificati al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3 e sub 4, il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Tecnico del Comune di Taormina un'istanza di accesso agli atti al fine di reperire le autorizzazioni edilizie relative ai fabbricati oggetto di procedura esecutiva ma nulla è stato risposto dal comune.

Per come evidenziato nel paragrafo "Descrizione dei luoghi", il sub 4 (planimetria catastale all.to n. 10) risulta unito con il sub 3 (planimetria catastale all.to 11) per come nella planimetria (all.to n. 12).

Sante quanto sopra gli immobili siti in Taormina (ME) identificati al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3 e sub 4 gli immobili di cui sopra oggetto di pignoramento non sono regolari dal punto di vista urbanistico.

Per la loro regolarizzazione occorre presentare un progetto (CILA) in sanatoria.

Al fine di determinare la regolarità urbanistica dell'immobile sito in Gaggi (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 5 particella 622, il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Tecnico del Comune di Gaggi un'istanza di accesso agli atti al fine di reperire le autorizzazioni edilizie relative ai fabbricati oggetto di procedura esecutiva (all.to n. 7) ma nulla è stato risposto dal comune.

Considerata la tipologia costruttiva dello stesso l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato in data antecedente al 1967.

* * * * *

Se i beni sono già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica

Gli immobili siti in Taormina (ME) identificati al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3 e sub 4 non sono dotati di Attestazione della Prestazione Energetica (APE).

Allo stato non è possibile redigere gli APE dei sub 3 e sub 4 in quanto, di fatto, l'immobile è unico.

Una volta presentato il progetto in sanatoria e la nuova planimetria catastale si potrà redigere Attestazione della Prestazione Energetica (APE) per il nuovo sub.

* * * * *

Valutazione dei beni

- 1) Fabbricato, in Taormina (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3**
- 2) Fabbricato, in Taormina (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 4**

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di accertamento siti in Taormina

(ME) identificati al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3 e sub 4 il sottoscritto si è riferito alle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio relative alle zone in cui ricadono i fabbricati oggetto di accertamento.

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, con riferimento all'Anno 2024 - Semestre 2, risulta:

Provincia: Messina

Comune: Taormina

Fascia/zona: Periferica/MASTRISSA, TRAPPITELLO, CHIANCHITTA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1150	L	3,8	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1000	L	3,6	5,4	N

Nella tabella di cui sopra:

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere Maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L).

- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N).

Considerate la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive e le condizioni all'atto del sopralluogo, risulta applicabile il prezzo al metro quadrato pari a € 800,00.

Il prezzo di cui sopra risulta compatibile con i prezzi risultanti da indagine eseguita presso i siti delle principali agenzie immobiliari operanti nel settore per immobili di caratteristiche similari a quello oggetto di accertamento (all.to n. 15).

Considerato che i sub 3 e sub 4 costituiscono un unico immobile si considera la superficie lorda complessiva.

La superficie lorda è pari a mq. 123,00

La superficie del balcone è pari a mq. 7,40 e si considera al 30%

Risulta un importo pari a € 100.176,00 per come nella tabella sottostante.

Immobile sito in Taormina (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 11 particella 419 sub 3 e sub 4							
superficie (mq)	proprietà de cuius	coeff.	balconi mq.	incidenza	coeff.	€/mq.	valore (€)
123,00	100%	1,00	7,40	30%	0,30	800,00	100.176,00

Valore che si arrotonda a € 100.000,00.

A detto importo occorre detrarre le spese per la redazione dello progetto in sanatoria (CILA), per la presentazione in catasto della planimetria corrispondente allo stato dei luoghi e la redazione dell'APE quantificate in € 4.000,00.

Risulta un importo pari a € 96.000,00

Il valore di cui sopra si riduce del 10% 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Risulta un importo pari a:

€ 96.000,00 x 0,90 = € 86.400,00

3) Fabbricato, in Gaggi (ME) identificato al N.C.E.U. al foglio 5 particella 622.

Per come specificato nel paragrafo “Descrizione dei luoghi”, trattasi di un rudere realizzato con struttura in pietrame quasi totalmente diroccato.

Inoltre l'immobile risulta all'interno della part. 621 (catastalmente intestata alla stessa ditta) ed è accessibile attraverso un stradella di piccola sezione che presenta elevati dislivelli e tornanti stretti.

Stante quanto sopra l'immobile non ha valore commerciale.

Quanto sopra in ottemperanza al mandato affidatomi.

Il C.T.U.

(ing. Gaetano Lo Presti)

ELENCO ALLEGATI E ALLEGATI

ALL.TO N. 1 MANDATO
ALL.TO N. 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALL.TO N. 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL.TO N. 4 ISTANZA ACCESSO ATTI COMUNE DI TAORMINA
ALL.TO N. 5 ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI GAGGI
ALL.TO N. 5 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3
ALL.TO N. 6 ISTANZA DI ACCESSO ATTI ALLA AGENZIA DELLE ENTRATE
ALL.TO N. 7 AGEDP-ME_159609_2025_2181
ALL.TO N. 8 FOGLIO DI MAPPA N. 11
ALL.TO N. 9 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 4
ALL.TO N. 10 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3
ALL.TO N. 11 PLANIMETRIE
ALL.TO N. 12 VISURA GAGGI FOGLIO 5 PART. 621
ALL.TO N. 13 VISURA GAGGI FOGLIO 5 PART. 622
ALL.TO N. 14 VISURA PER SOGGETTO
ALL.TO N. 15 AVVISI DI VENDITA