
TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000036/24

Giudice Dott. M.C. D'Angelo

**ELABORATO PERITALE
LOTTO 6**

*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 Zuccherò n.4

Cellulare: 320/9737855

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



LOTTO 6

PREMESSA

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

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

- "1. Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esegutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi dante causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto,



LOTTO 6

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



LOTTO 6

mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto , la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

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

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

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

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile



LOTTO 6

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



LOTTO 6

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



LOTTO 6

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



LOTTO 6

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,



LOTTO 6

provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

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

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

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

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

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

Pertanto la sottoscritta giorno 7 aprile 2025 prestava giuramento in modalità



LOTTO 6

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 9 maggio 2025 alle ore 10,00, 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), visura camerale (Camera di Commercio), copia della concessione edilizia, copia del certificato di agibilità e di destinazione urbanistica (comune di Villafranca Tirrena).

Le operazioni peritali hanno avuto avvio dal rilievo planimetrico e fotografico degli immobili situati in via Baronia, in presenza dell'avv. [REDACTED] amministratore del relativo condominio.

Successivamente sono stati periziati gli immobili situati in via Principe di Castelnuovo. In questa occasione si è presentato il sig. [REDACTED], legale rappresentante della ditta debitrice, che ha assistito alle suddette operazioni.

A seguire, con la collaborazione di un collega, ing. [REDACTED], sono stati rilevati gli immobili di via Nazionale, prima, e quelli di via Madonna del Tindari, dopo, concludendo le operazioni peritali alle 13.30.



LOTTO 6

Dal sopralluogo effettuato la sottoscritta ha ritenuto opportuno creare i seguenti lotti di vendita:

[REDACTED]

LOTTO 6: immobile situato ad angolo fra via Principe di Castelnuovo e via Martino, identificato catastalmente al foglio di mappa n.1, particella: 2467.
La presente relazione riguarda il lotto di vendita n.6.

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;”



LOTTO 6

In data 5 maggio è stata inviata una raccomandata con ricevuta di ritorno a [REDACTED], n.q. di amministratore della [REDACTED] con la quale è stata data comunicazione della nomina a CTU della sottoscritta ed inoltre è stata fornita la data e il luogo dell'inizio delle operazioni peritali concordati con il custode giudiziario. Tale missiva è stata ricevuta in data 7 maggio 2025, come attesta la cartolina tornata alla scrivente.

1° Avviso: Raccomandata 1 con ricevuta di ritorno del 02.05.2025, recapitata in data 7 maggio 2025;

Data sopralluogo: 09.05.2025.

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 terreno urbano edificabile, avente una superficie di 380 mq, situato nel comune di Villafranca Tirrena (ME), ad angolo fra via Principe di Castelnuovo e via Martino.



LOTTO 6



Foto aerea

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Villafranca Tirrena come segue (Catasto Terreni):

- Foglio 1, particella 2467, qualità/classe semin.irrig. 1, superficie 380 mq, reddito agrario €2,06, reddito dominicale €4,61. Intestato a [REDACTED], proprietà di 1000/1000.

Si rileva la corrispondenza del bene pignorato con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Confini:

- A nord con via G. Martino;
- A est con la particella n.2419;



LOTTO 6

A sud con le particelle nn.1490-553;

A ovest con via Principe di Castelnuovo.



Foto aerea con sovrapposizione di mappa catastale

Il terreno presenta un’orografia pianeggiante e una forma irregolare.

Attualmente è incolto e occupato da alcuni mezzi da lavoro e da materiali da costruzione.

Si accede attraverso un cancello posto in via G. Martino.

Lungo il perimetro della particella, nella parte prospiciente sulla via pubblica, è presente una rete metallica di recinzione.

L’immobile sviluppa una superficie complessiva di 380 mq.

Fra gli allegati della presente relazione vi è l’estratto di mappa e la documentazione fotografica completa.

L’ immobile ricade nella zona omogenea C.2.7 “di espansione” del P.R.G.,



LOTTO 6

pertanto è edificabile.

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 [REDACTED], versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, la sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo alla ditta eseguita, richiesta dai quesiti giudiziali. In particolare, nella relazione notarile è indicato che il bene costituente il presente lotto è stato acquistato dalla ditta [REDACTED], con atto di compravendita stipulato in data 18 gennaio 1990 dal notaio [REDACTED] Rep.21071. 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



LOTTO 6

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 [REDACTED] in data 24/03/2024. La sottoscritta ha verificato, mediante ispezione ipotecaria, che non siano presenti iscrizioni e/o trascrizioni sull'immobile in data successiva a quella di tale certificato.

L'atto di provenienza è una compravendita, stipulata in data 18 gennaio 1990 dal notaio [REDACTED], Rep.21071, con cui la ditta esecutata ha acquistato il terreno identificato con la part. 1937 (successivamente è stato frazionato dando origine alla part. 2467). Copia di tale atto è stata prelevata dall'archivio notarile e allegata alla presente relazione.

Risposta al quesito n°5:

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

L'estratto di mappa dell'immobile situato nel comune di Villafranca Tirrena (ME), ad angolo fra via Principe di Castelnuovo e via G. Martino, identificato catastalmente (Catasto Terreni) al foglio di mappa n.1, part.2467, è in allegato all'elaborato peritale.

Risposta al quesito n°6:

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

Non risultano presenti omissioni fiscalmente rilevanti.



LOTTO 6

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 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;”

Nessuna locazione in corso: l’immobile risulta nella disponibilità della ditta esecutata.

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.:



LOTTO 6

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 ricadono all'interno delle aree soggette al Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 (decreto n.90 del 23/10/2019) essendo identificate come:

- Fondovalle (art.11 delle N.d.A., comma B),b))
- Pianure costiere (art.11 delle N.d.A., comma B),b))

In dette aree e siti individuati, non sono consentiti interventi suscettibili di alterare i caratteri paesaggistici e ambientali, nonché i valori ed i contenuti specifici dei siti stessi. I progetti delle opere da realizzare, quando compatibili con le limitazioni di cui sopra e con eventuali ulteriori limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali di cui al Titolo III, impartita nel rispetto dell'art. 20 delle presenti norme, sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali con le procedure di cui all'art. 146 del Codice.

Le aree costiere per una profondità di m 300 dalla battigia, indipendentemente dalle valutazioni di carattere percettivo ed alle conseguenti ulteriori restrizioni di cui al paragrafo successivo, sono beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 lett. a) del Codice; nel rispetto di quanto al successivo art. 20, gli usi consentiti in ciascuna di esse sono definiti, per ciascun Paesaggio Locale, nei relativi articoli di cui al titolo III, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76 e s.m.i.. In particolare, nel caso in cui la compresenza di elementi di particolare qualificazione paesaggistico-percettiva, ambientale e culturale richieda specifiche misure, come nel caso di tratti di costa che presentano valori geologici, naturalistici ed ambientali di notevole interesse paesaggistico le aree sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui ai Livelli 2 e 3 del citato art. 20.

I progetti delle opere da realizzare, quando compatibili con le restrizioni di



LOTTO 6

cui sopra, sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali con le procedure di cui all'art. 146 del Codice.

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;”

L'immobile ricade nella Zona territoriale omogenea C (espansione) del P.R.G..

La zona C, normata dall'art. 29 delle norme di attuazione, comprende le parti del territorio del tutto o in parte inedificate, destinate a nuovi insediamenti abitativi, a carattere prevalentemente residenziale. L'attuazione di tale zona avviene a mezzo dei piani di lottizzazione convenzionata, e la superficie del lotto da pianificare non dovrà essere inferiore a mq. 5.000.



LOTTO 6

Si suddivide nelle sottozone che seguono: C1, C2, C3.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella zona omogenea C2.7

In questa zona, i parametri edilizi sono i seguenti:

- indice di edificabilità territoriale non superiore a 0,75 mc./mq.;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a 7,50 ml.;
- numero dei piani non superiore a due piani fuori terra;
- tipologie consentite: linee e schiere mature e case isolate;
- standard urbanistici per servizi 18 mq./ab.

La sottoscritta ha allegato alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile corredato dello stralcio delle norme di attuazione.

Da porre in evidenza che tali norme prevedono un lotto minimo di 5000 mq. Pertanto il terreno oggetto di stima non è automaticamente fruibile ai fini edificatori, dovendosi prima redigersi un piano di lottizzazione di maggiore estensione. Di tale circostanza si terrà opportunatamente conto nella stima.

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;”

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato alla presente relazione.

Risposta al quesito n°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



LOTTO 6

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;"

Trattandosi di terreno non è stato necessario effettuare alcuna verifica.

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



LOTTO 6

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'immobile pignorato è un terreno.

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



LOTTO 6

“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;”

L’immobile pignorato è un terreno.

Risposta al quesito n°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);”

L’immobile pignorato è un terreno.

Risposta al quesito n°19:

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

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

La visura catastale riportava un’intestazione non allineata con quanto risultante dai Registri Immobiliari e dalla relazione notarile in atti. Pertanto la sottoscritta, mediante una procedura di Contact Center, ha provveduto a rettificare tale intestazione.



LOTTO 6

La restante documentazione catastale era conforme allo stato dei luoghi.

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

L’immobile sviluppa una superficie di 380 mq. Tale estensione è stata desunta dalle documentazioni catastali (visura ed estratto di mappa).

Immobile	Consistenza (mq)	Consistenza Commerciale (mq)
Terreno (foglio 1, part.2467)	380	380

Stima degli immobili LOTTO 6

L’aspetto economico adottato nella stima in oggetto è quello del più probabile valore di mercato (commerciale), che rappresenta quel valore che



LOTTO 6

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).

Trattandosi di terreno edificabile ai fini della stima si ipotizza di realizzare un edificio residenziale monofamiliare su un livello, avente un tetto a due falde come copertura.

In base alla potenzialità edificatoria si avrà:

$$380 \text{ mq} \times 0,75 \text{ (if)} = 285 \text{ mc}$$

$$285 \text{ mc} / 3 = 95 \text{ mq superficie edificabile}$$

A quest'ultima superficie, ai fini commerciali, bisogna aggiungere le superfici degli accessori pertinenziali: 40 mq di sottotetto, 30 mq di veranda, 255 mq di giardino.

Considerata la seguente incidenza delle aree pertinenziali:

- 50% sottotetto;
- 25% veranda;
- 10% giardino,

è stata ricavata la consistenza commerciale dell'immobile che si potrebbe realizzare:

Superficie	Consistenza (mq)	Consistenza Commerciale (mq)
Unità abitativa	95	95
Sottotetto	40	20
Terrazza	30	7,5



LOTTO 6

Giardino	255	25,5
Totale superficie commerciale		148

Si è ipotizzato di realizzare l'unità abitativa con delle rifiniture di media qualità.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile che si è ipotizzato di realizzare 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).

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 740,00 - 1100,00.

In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene adeguato applicare un prezzo pari a **€/mq 1100,00** di superficie coperta.



LOTTO 6

Immobile	Consistenza Commerciale (mq)	Valutazione unitaria (€/mq)	Valutazione (€)
Unità abitativa di nuova costruzione (ipotesi)	148	1100	162800

Tenendo conto dei rischi connessi all'operazione, ai vincoli di piano regolatore (anche con riferimento al lotto minimo), all'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che l'incidenza del terreno sul valore totale sia del 15%, per cui si ottiene:

$$€162800 \times 0,15 = €24.420,00$$

La valutazione complessiva del **Lotto 6** è di **€24.420,00**.

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	€2.442
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle	Nessuna



LOTTO 6

trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	
---	--

Prezzo a base d'asta del Lotto 6

Valore dell'immobile del Lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 21.978,00**

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 [REDACTED] risulta che



LOTTO 6

l'immobile identificato catastalmente (Catasto Terreni) nel comune di Villafranca Tirrena (ME) come segue:

- foglio di mappa 1, particella 2467,

sono di proprietà della [REDACTED]

con sede in Villafranca Tirrena (ME) 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 un terreno urbano edificabile, avente una superficie di 380 mq, situato nel comune di Villafranca Tirrena (ME), ad angolo fra via Principe di Castelnuovo e via Martino.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Villafranca Tirrena come segue (Catasto Terreni):

- Foglio 1, particella 2467, qualità/classe semin.irrig. 1, superficie 380 mq, reddito agrario €2,06, reddito dominicale €4,61. Intestato a [REDACTED], proprietà di 1000/1000.

Il terreno presenta un'orografia pianeggiante e una forma irregolare.

Attualmente è incolto e occupato da alcuni mezzi da lavoro e da materiali da costruzione. Si accede attraverso un cancello posto in via G. Martino.

Lungo il perimetro della particella, nella parte prospiciente sulla via pubblica, è presente una rete metallica di recinzione.



LOTTO 6

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di 380 mq e ricade nella zona omogenea C.2.7 "di espansione" del P.R.G., pertanto è edificabile.

Non sono state riscontrate difformità edilizie e catastali.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

Descrizione della zona:

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

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

L'area è fornita di molti servizi: centro commerciale, istituto comprensivo, 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.;"

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno creare i seguenti lotti di vendita:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 6

LOTTO 6: immobile situato ad angolo fra via Principe di Castelnuovo e via Martino, identificato catastalmente al foglio di mappa n.1, particella: 2467.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita n.6.

Risposta al quesito n°24:

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

Essendo il debitore esecutato una ditta avente personalità giuridica è stata richiesta la visura camerale della stessa e allegata alla presente (Allegato n.9)

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;”

Essendo il debitore esecutato una ditta avente personalità giuridica è stata richiesta la visura camerale della stessa e allegata alla presente (Allegato n.9)

Risposta al quesito n°26:

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

Non ci sono occupanti diversi dalla ditta esecutata.

Risposta al quesito n°27:



LOTTO 6

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

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

Risposta al quesito n°28:

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

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

CONCLUSIONI

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

Messina, 26/05/2025

Il C.T.U.

Ing. Vera De Salvo

ALLEGATI

- Allegato 1: Documentazione fotografica;
- Allegato 2: Estratto di mappa;



LOTTO 6

- Allegato 3: Visura catastale aggiornata;
- Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 5: Copia dell'atto di compravendita stipulato in data 18 gennaio 1990 dal notaio [REDACTED], Rep.21071;
- Allegato 9: Visura camerale della ditta esecutata;
- Allegato 10: Ispezione ipotecaria;
- Allegato 11: Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato 12: Attestazioni dell'invio dell'elaborato peritale al custode e alle parti.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. 000036/24

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 Zuccherò n.4

Cellulare: 320/9737855

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





Foto n.01 – Terreno (vista da via G.Martino)



Foto n.02 – Terreno (vista da via Principe di Castelnuovo)





Foto n.03 – Cannello di ingresso al terreno



Foto n.04 – Foto dall'alto (effettuata dal drone)





Comune: (ME) VILLAFRANCA TIRRENA
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.
Foglio: 1
16-Apr-2025 11:22:55
m.Protocollo pratica T150817/2025

1 Particella: 2467

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2025

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA TIRRENA (Codice:L950)
Catasto Terreni	Provincia di MESSINA
	Foglio: 1 Particella: 2467

INTESTATO

1		01342590831*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 25/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	1	2467		-	SEMIN IRRIG 1	03	80		Euro 4,61 L. 8.930	Euro 2,06 L. 3.990	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/11/1996 V.10358/91 (n. 1881.43/1990)
Notifica						Partita		2263			
Annotazioni				di immobile: PROVIENE DAL N 1937							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:1937 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:2465 ; Foglio:1 Particella:2466 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/01/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
			29966.1/2025 - Pratica n. ME0095484 in atti dal 27/05/2025



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2025

Situazione degli intestati dal 25/11/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 18/01/1990
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO in atti dal 25/11/1996 V.10358/91 (n. 1881.43/1990)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/03/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1	1937		-	SEMIN IRRIG 1	05 18		L. 12.173	L. 5.439	FRAZIONAMENTO del 09/03/1982 in atti dal 27/10/1985 (n. 49385)
Notifica						Partita	2263			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:1459 ; Foglio:1 Particella:1938 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/01/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		01342590831*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/11/1996
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/01/1990 Pubblico ufficiale) Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 21071 - UR Sede MESSINA (ME) Registrazione n. 99999 registrato in data 06/02/1990 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 2728.1/1990 - Pratica n. 243393 in atti dal 30/09/2002	

Situazione degli intestati dal 09/03/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Da verificare fino al 18/01/1990
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 09/03/1982 in atti dal 27/10/1985 (n. 49385)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1	1459		-	SEMIN IRRIG 1	08 40		L. 19.740	L. 8.820	Impianto meccanografico del 09/10/1976

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2025

Notifica		Partita	2263		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/03/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/03/1982
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 09/10/1976		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Vera De Salvo <veradesalvo@gmail.com>

Avvenuta trattazione richiesta n.23654942 del 26/05/25 di Variazione Intestazione Immobile

1 messaggio

Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto <noreply@agenziaentrate.it>
A: "veradesalvo@gmail.com" <veradesalvo@gmail.com>

27 maggio 2025 alle ore 09:27



Gentile utente,

La informiamo che abbiamo eseguito le correzioni dei dati catastali da lei richieste.

Potrà verificare online la situazione aggiornata per mezzo dei ["Servizi di consultazione online"](#).

In particolare, è possibile utilizzare i servizi gratuiti ["Consultazione personale"](#) e ["Risultanze catastali"](#) o i servizi a pagamento ["Visura catastale telematica"](#) e ["Sister"](#).

Ad eccezione di "Visura catastale telematica", i servizi richiedono l'abilitazione.

Cordiali Saluti.

Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto

La richiesta è stata effettuata da DE SALVO VERA, c.f. DSLVRE77T62F158K,
per il seguente immobile:

Tipo Catasto: terreni
Provincia: ME
Comune: VILLAFRANCA TIRRENA
Foglio: 1
Sezione:
Particella: 2467
Subalterno:

L'Agenzia delle Entrate partecipa all'iniziativa "Mettiamoci la faccia".

Per esprimere il tuo giudizio sul servizio ricevuto è sufficiente un click sull'immagine seguente





mettiamoci
la faccia





COMUNE DI VILAFRANCA TIRRENA

c.a.p. 98049

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

Cod.Fisc.00275560837

Via Don Luigi Sturzo n°3

Tel. 09033101

www.comune.villafrancatirrena.me.it

3° SETTORE

UFFICIO TECNICO - I° SERVIZIO URBANISTICA

IL RESPONSABILE DI SETTORE

VISTA l'istanza prodotta in data 14/05/2025 prot.n.10123 dall'ing. Vera De Salvo n.q. di CTU procedura esecutiva R.G. 36/2024 presso il Tribunale di Messina;

VISTI i grafici e le N. di A. del P.R.G. approvato con D. Dir. n. 104 del 21/02/2005 i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti a far data dal 01/04/2010; viste le varianti approvate rispettivamente con D. Dir. n. 18 del 04/02/08, D. Dir 15/02/08, D. Dir 1007 del 02/10/2008, D.Dir. n. 265 dell'08/04/2009 e D.D.G. n.105 del 13/05/2014 (PUC);

VISTO il Decreto 21 febbraio 2005 emesso dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente relativo all'elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale ricadenti nel Territorio della regione Sicilia;

VISTO il Piano di Bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) dell'area territoriale tra Capo Peloro ed il Bacino del Torrente Saponara (001) approvato con D.P. n. 287 del 05/07/2007;

VISTO il Primo aggiornamento Puntuale del Piano di Bacino approvato con D.P. n. 163 del 18/04/2012;

VISTO il Secondo aggiornamento Puntuale del Piano di Bacino approvato con D.P. n. 46 del 20/02/2015;

VISTO l'art. 30 comma 3 della L.R. 10/08/2016 n. 16 ;

VISTA la Deliberazione del Commissario ad acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 01 del 04/04/2024 di aggiornamento delle aree percorse dal fuoco, ai sensi dell'art. 10 - comma 2° - della legge n° 353/2000 "legge quadro in materia di incendi boschivi" - anni 2017/2021;

VISTA la Deliberazione di Giunta Municipale n. 63 del 24/05/2024 di istituzione del catasto delle aree percorse dal fuoco, ai sensi dell'art.10 - comma 2 - della legge n.353/2000 "legge quadro in materia di incendi boschivi" - anni 2022 - 2023;

VISTO il Decreto Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 29 dicembre 2016 relativo all'approvazione del Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ricadente nella provincia Messina;

VISTO il Decreto di adozione n. 90 del 23/10/2019 della proposta di Piano Particolareggiato dell'Ambito 9 ricadente nella provincia di Messina, così come approvato con D.A. 6682 del 29/12/2016 e con le modifiche di cui al verbale del 17/09/2019 dell'Osservatorio regionale per la Qualità del Paesaggio;

VISTI gli atti dell'ufficio;

Comune di Villafranca T.
€ 25,82
Diritti di Segreteria



1



CERTIFICA

Che i terreni siti in questo Comune e riportati in catasto come di seguito, presentano la seguente destinazione urbanistica:

Fg	Particelle	Zona territoriale omogenea tipo	
		P.R.G.	Ricadono in F3 – Attrezzature collettive di progetto.
1	1944-830-556	Decreto n. 90 del 23/10/2019 di adozione della proposta di Piano Particolareggiato dell'ambito 9 Regolamento normative	COMPONENTI -Fondovalle - art.11 delle N.d A. comma B).b).; -Pianure costiere – art.11 delle N.d A. comma B).b).
		P.R.G.	Ricade in C2.7
1	2467	Decreto n. 90 del 23/10/2019 di adozione della proposta di Piano Particolareggiato dell'ambito 9 Regolamento normative	COMPONENTI -Fondovalle - art.11 delle N.d A. comma B).b).; -Pianure costiere – art.11 delle N.d A. comma B).b).
		P.R.G.	Ricade in C2.7

- Che per la suddette zone del P.R.G. vigono le seguenti prescrizioni urbanistiche delle quali si allega stralcio:

Art.29 - Zone C: Espansione

La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi abitativi, di carattere eminentemente residenziali, del tutto o in gran parte inedificate.

Questa zona è suddivisa nelle sottozone C1, C2, C3, per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

Le zone centrali di espansione sono destinate e finalizzate a creare nuovi complessi cui sono attribuiti particolari funzioni nella nuova organizzazione urbana.

Le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno della zona C vengono sottratte, unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora inedificabili.

Per eventuali edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali, anche se superiori agli indici stabiliti per le varie

sottozone e anche in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione.

La volumetria si calcola applicando l'indice territoriale sull'intera area omogenea, compresa quindi l'area destinata a viabilità e a servizi; la volumetria localizzata sulle aree fondiarie è dunque comprensiva di quella prodotta dalle aree per servizi e strade.

All'interno delle aree omogenee C, ove siano previste dal P.R.G., le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, qualora le opere siano già state realizzate, e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, possono essere monetizzate;

È consentito accorpare zone territoriali omogenee B e C con le rispettive cubature e con l'obbligo di lottizzazione;

Nell'ambito delle aree omogenee C le tipologie previste sono strettamente residenziali di categoria a1 e a2. Tuttavia può essere consentita una tipologia non residenziale per un massimo del 20% da destinare a servizi ed attrezzature legate alle esigenze di livello locale o alle categorie e sottocategorie a2, b, d1, d2, e2, e3, f1, e g di cui al precedente art.20. Nelle zone C.2 e C.3 sono ammesse attività commerciali attraverso tipologia di esercizi di vicinato, mentre nelle zone C.1 sono ammesse tipologie commerciali con medie strutture di vendita (VOTO C.R.U.).

Nelle zone C la copertura deve essere a tetto. È consentita comunque la copertura a terrazza per un massimo del 20% dell'intera superficie edificata;

L'attuazione del P.R.G. in queste zone omogenee può avvenire:

- a) tramite lottizzazione secondo il progetto originario con concessione convenzionata, ai sensi degli art.14 e 15 della L.R. 71/78 applicata all'unità minima di 5000 mq.

In questo caso i proprietari delle aree interessate all'intervento devono realizzare o cedere o monetizzare anche parzialmente la quota di aree per le opere di urbanizzazione secondaria;

I proprietari di lotti interclusi confinanti, le cui superfici non consentano la redazione di un'altra lottizzazione, dovranno essere invitati a cura dei proprietari lottizzanti a partecipare alla lottizzazione delle aree. Trascorsi 30 giorni dall'invito, senza alcuna comunicazione, potrà essere avviata la lottizzazione.

- b) tramite Piani di Lottizzazione Convenzionata applicata all'intera area omogenea per i quali la superficie da destinare a standard viene calcolata in base al D. M. 1444/1968.
- c) tramite formazione di comparti edificatori redatti, d'ufficio, dal Comune a richiesta dei proprietari, così come previsto dall'art.11 della L.R. 71/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.31 - Sottozona C2

Nelle sottozone C2 l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,75 mc/mq si applica all'intera zona omogenea.

In tutti i casi i progetti urbanistici di lottizzazione dovranno osservare i seguenti parametri:

Indice territoriale 0,75 mc/mq. applicato all'intera area omogenea;

Altezza massima fuori terra di 7,50 ml. pari a 2 piani fuori terra;

- Tipologie consentite linee e schiere mature e case isolate;
- Standard 24 (*) mq/ ab;

Le destinazioni d'uso delle cubature residenziali sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1 e a 2 di cui al precedente art. 20 .

(*) Come modificato dal voto C.R.U..

Art.20 - (STRALCIO) Destinazioni d'uso

Categoria -a-

- a1) abitazioni;
- a2) uffici privati e studi professionali, con dimensioni unitarie inferiori a mq. 400.





TAVOLA DEI SERVIZI											
CALCOLATA SUGLI ABITANTI PREVEDIBILI AL 2.015 (N° 10.500)											
	FABBISOGNO FUTURO AL 2015		SERVIZI ESISTENTI			PREVISIONE DI PIANO			ESISTENTE + PREVISIONE DI PIANO	AREE A SERVIZI DA REPERIRE IN ZONA C- SUPERFICIE mq B	RAPP. SUP/AB mq/a*
	STANDARDS MQ/AB	SUPERFICIE NECESSARIA mq	RIFER. n°	SUPER mq	RIFER. n°	SUPERF mq	RIFER. n°	SUPERF mq			
ISTRUZIONE	ASILI NIDO + SCUOLA MATERNA	0,80		5,865	I (2-7-11)		I (7-9)	4,211	10,076		
	SCUOLA ELEMENTAR E + SCUOLA MEDIA	3,70		11,442	I (1-3-4-6)		I (4-5-8-10-13)	22,991	34,433	C1.1 + C2.1 mq 4,048	
	TOTALE	4,5		17,307			V (10-15-17-23-24-26-27-29)	27,202	44,509	4,048	4,62
VERDE	GIOCO BAMBINI E RAGAZZI	2,00		16,133	V (5-6-18-22)			13,237	29,370		
	SPORTE PARCHI	7,00		19,041	V (2-7-8-16-21-25-28)		V (1-4-12-13-14-19-20-30-31)	53,508	72,549		
	TOTALE	9,00		35,174				66,745	101,919		9,71
ATTREZZATUR E COLLETTIVE	RELIGIOSE	0,70		9,532	Ac (5-12-14-15-16-19)				9,532		
	CULTURALI	0,25		159	Ac 2					C2.6 mq 3,150 C2.7 + C1.2 mq 3,500	
	SOCIALI ASSISTENZIALI SANITARIO AMM. VE	1,05		10,892	Ac (3-4-7-8-9-10-11-18)		Ac (6-13-17-20)	6,038	16,930	C2.4 Mq 2,500	
PARCHEGGI	TOTALE	2		20,583				6,038	26,621	9,150	3,41
	PARCHEGGI				P (2-4-7-8-12-13-16-17-18-19-21-23-25-26-27-30-31-33-34-46-48-49)		P (3-6-9-10-11-15-20-22-24-28-32-35-40-41-43-44-45-47-51-52-53-55-56-57-58-59)	28,449	40,226		
	TOTALE	2,5		11,777				28,449	40,226		
TOTALE GENERALE		18,00		84,841				128,434	213,275	13,198	21,57

Art.43 - Zone F ed SP: Servizi ed attrezzature pubbliche

Le zone comprese nel presente articolo sono riservate ai servizi di livello urbano, territoriale ed ai servizi di quartiere.

Tali zone si articolano nelle sottozone F1, F2, F3 ed SP.

Art.46 - Sottozone F3: Attrezzature di servizio residenziale

Le sottozone comprendono le aree destinate a spazi pubblici di quartiere che sono suddivise nelle categorie di riferimento del decreto interministeriale 2/4/1968:

- **I** Istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- **Ac** Attrezzature collettive (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi);
- **P** Parcheggi
- **V** Verde attrezzato (aree per spazi pubblici attrezzate a parco per il gioco e per lo sport).

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree SP, attualmente disponibili e quelle di progetto.

L'edificazione delle zone destinate a servizi di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti l'amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Decreto n. 90 del 23/10/2019 Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico Ambito 9

CAPO I

Sistema naturale - Sottosistema abiotico

Art. 11

Geologia, geomorfologia e idrologia

A) norme di attuazione

B) Norme di attuazione

In particolare, con riferimento alle componenti prima individuate, si definiscono le seguenti norme:

b) Componente geomorfologica: crinali, versanti, fondivalle, pianure, morfologie carsiche, coste, ecc.

Sono oggetto di attenzione e di tutela le seguenti componenti, in ragione del loro carattere specifico dal punto di vista geomorfologico, nonché della loro rilevanza quali elementi strutturanti del paesaggio della percezione:

- 1) forme che segnano la storia morfoevolutiva del territorio;
- 2) località interessate da morfologie tipiche generatesi dall'interazione fra litologia, tettonica e geodinamica esogena, (fondivalle di pregio ambientale, forre, gole, cascate, alvei meandriciformi, catture fluviali, foci fluviali, grotte carsiche e marine, inghiottitoi, doline, dune litorali, falesie e scogliere di interesse naturalistico particolare);
- 3) forme che rivestono particolare importanza paesaggistica (monumenti geologici e/o geomorfologici);
- 4) forme di erosione quali ad esempio le formazioni calanchive più significative e le frane bene individuabili e distinguibili nelle loro parti, quando non rappresentano elementi di criticità o di rischio per aree antropizzate;
- 5) i tratti di costa che presentano valori geologici, naturalistici ed ambientali di notevole interesse paesaggistico.

I suddetti beni, rappresentati nella relativa cartografia del Piano, si configurano quali elementi strutturanti e/o qualificanti nella percezione del paesaggio. Essi, ove non già ricadenti all'interno di aree sottoposte a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del Codice, nei casi di riconosciuta particolare rilevanza, sono classificati come beni paesaggistici di cui all'art. 134, lett. c), descritti al successivo Titolo III, la cui perimetrazione è rimandata alle tavole di piano. In dette aree e siti individuati, non sono consentiti interventi suscettibili di alterare i caratteri paesaggistici e ambientali, nonché i valori ed i contenuti specifici dei siti stessi. I progetti delle opere da realizzare, quando compatibili con le limitazioni di cui sopra e con eventuali ulteriori limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali di cui al Titolo III, impartita nel rispetto dell'art. 20 delle presenti norme, sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali con le procedure di cui all'art. 146 del Codice. Le aree costiere per una profondità di m 300 dalla battigia, indipendentemente dalle valutazioni di carattere percettivo ed alle conseguenti ulteriori restrizioni di cui al paragrafo

successivo, sono beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 lett. a) del Codice; nel rispetto di quanto al successivo art. 20, gli usi consentiti in ciascuna di esse sono definiti, per ciascun Paesaggio Locale, nei relativi articoli di cui al titolo III, con le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. 78/76 e s.m.i.. In particolare, nel caso in cui la compresenza di elementi di particolare qualificazione paesaggistico-percettiva, ambientale e culturale richieda specifiche misure, come nel caso di tratti di costa che presentano valori geologici, naturalistici ed ambientali di notevole interesse paesaggistico le aree sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui ai Livelli 2 e 3 del citato art. 20. I progetti delle opere da realizzare, quando compatibili con le restrizioni di cui sopra, sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali con le procedure di cui all'art. 146 del Codice.

Si rilascia a richiesta della ditta interessata in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Villafranca Tirrena, li

21/05/2025



IL RESP.LE DEL 3° SETTORE

Ing. Alfredo Russo

Il presente certificato si compone di n° 04 fogli e di n° 07 pagine.