# TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

*Provincia di Messina*

***Giudice: Dott. Paolo Petrolo***

***II° SEZIONE CIVILE***

*Procedimento delle Esecuzioni Immobiliari: R.G.E 59/2025*

*Parte creditore procedente: Monte dei Paschi di Siena S.p.A*

*Parte esecutata: OMISSIS*

## *RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO*

G.T.U. Arch. Elio Grillo


1) Relazione peritale in esito ad ogni quesito disposto; ***SCHEDA PERITALE*** (pag. 2)

2) Relazione peritale redatta con "Tribuoffice"; (pag. 50)

3) Attestato di Prestazione Energetica; (pag. 59)


Messina lì 28/04/2026


**Studio tecnico d'architettura e design** *Grillo*

Via G. Macrì n.10, 98123, Messina, tel.090 663366, cell. 349 2151606
e_mail: eliogrillo1@virgilio.it, Pec: elio.grillo@archiworldpec.it

# *Incarico*

A seguito della lettura degli atti della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 59/2025; vista l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati depositata dal creditore procedente;

vista la documentazione *ex* art. 567 c.p.c. in atti e rilevata la necessità della nomina di un esperto stimatore per la redazione della relazione di stima del compendio pignorato a norma degli artt. 568 e 569 c.p.c. e dell'art. 173*bis* disp. att. c.p.c. e la conseguente determinazione del prezzo di vendita; in data 17/02/2026 si conferiva incarico al sottoscritto Arch. Elio Grillo, affinché questi, sotto il vincolo di giuramento formalizzato in pari data in forma telematica, possa esaudire i quesiti disposti come da sottostante elencazione:

***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 esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti***

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

***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 estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;***

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

***7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti 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, storicoartistici, 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.:***

## *procedimento istruttorio e descrizione delle operazioni peritali*

Propedeuticamente a quanto necessario assolvere, lo scrivente procedeva ad attingere, presso i vari Uffici (Ufficio tecnico e stato civile presso il Comune di Villafranca Tirrena e studi privati notarili) la documentazione utile all'espletamento dell'incarico conferito, di cui alla seguente attività svolta:

in data **19/02/2026** si eseguiva ricerca, sulla piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale della Provincia di Messina - servizi per il catasto, presso cui codesto C.T.U. risulta accreditato, della seguente documentazione: pianta catastale attuale dell'immobile de quo e visura storica dello stesso;

in data **20/02/2026**, si inoltrava, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena, giusta istanza di accesso agli atti, di cui al prot. n. 4059/2026 e contestuale istanza presso l'Ufficio di Stato civile finalizzato al reperimento dell'estratto di matrimonio riferito ai coniugi esecutati, di cui al prot. n. 4065/2026;

In data **26/02/2026**, chi scrive riceveva dall'Ufficio di Stato civile del Comune di Villafranca Tirrena, a mezzo PEC, l'estratto di matrimonio precedentemente richiesto;

In data **03/03/2026**, si presentava, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena, giusta istanza tesa all'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui al prot. n. 4825/2026;

In data **05/03/2026**, si reperiva, presso la piattaforma telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale per i servizi catastali, la seguente documentazione: elaborato planimetrico del 16/12/1993 di cui al protocollo di richiesta n. T257637 del 05/03/2026 e l'elaborato planimetrico del 18/12/2018 prot. n. ME0216773 e protocollo richiesta T257537 del 05/03/2026.

In data **11/03/2026**, su richiesta del nominato custode giudiziario Avv. Giuseppe Melazzo, si redigeva una relazione sullo stato manutentivo e di conservazione della parte intradossale delle pensiline in calcestruzzo presenti in posizione soprastante i balconi dell'immobile de quo, così come accertato in occasione dell'eseguito sopralluogo. In particolare trattasi della pensilina posta in posizione soprastante il balcone del locale cucina ove si riscontrava, nel gocciolatoio, la presenza di una fitta rete di fessurazioni nell'intonaco, comportanti un rischio per l'altrui incolumità da caduta di detriti dall'alto e quindi, in tale relazione, si poneva l'attenzione su tale problematica e la conseguente necessità della messa in sicurezza di tale parte di fabbricato;

In data **13/03/2026** perveniva dall'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena, a mezzo PEC, copia della documentazione tecnica e amministrativa precedentemente richiesta, riferita ai titoli concessori e di progetto;

In data **02/04/2026** lo scrivente reperiva brevi manu, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

In data **08/04/2026**, si presentava, presso lo studio notarile del Notaio Dott.ssa Carmela Brigandì, istanza tesa all'ottenimento della copia dell'atto compravendita;

in data **10/04/2026,** si presentava, a mezzo PEC, presso lo studio dell'Amministratore protempore del Condominio in parola, Dott. Antonino Costa, istanza tesa all'ottenimento del prospetto contabile riferito alle spese condominiali in capo agli esecutati;

In data **13/04/2026** si reperiva, presso la piattaforma telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale per i servizi catastali, l'estratto di mappa di cui al protocollo, T390862/2026;

In data **17/04/2026** si riceveva a mezzo e-mail dal Notaio Dott.ssa Carmela Brigandì, copia dell'atto di compravendita munito del Certificato APE;

In data **21/04/2026** si riceveva a mezzo PEC dall'amministratore protempore, Dott. Antonino Costa, giusta comunicazione relativa alla condizione debitoria in capo agli esecutati. In pari data ci si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena per attingere ulteriore documentazione e conferire con il Dirigente del medesimo Ufficio riguardo questioni di carattere autorizzativo/Urbanistico.

In data **22/04/2026**, si presentava, a mezzo PEC, presso la Soprintendenza BB.CC.AA di Messina, richiesta di sussistenza vincoli, assunto al prot. n. 0006568 del 23/04/2026.

## *Sopralluoghi e ispezioni*

### sopralluogo del 05/03/2026

In data giovedì 05 marzo u.s alle ore 15:30 circa, chi scrive, unitamente al nominato custode giudiziario avvocato Giuseppe Melazzo, si è recato presso i luoghi oggetto di causa siti nel Comune di Villafranca Tirrena, Via Onofrio Basile n.4, per prendere visione degli stessi e valutarne la consistenza ai fini del rilievo misurativo e fotografico da eseguire in loco.

Una volta giunti si prendeva atto della presenza della Sig.ra OMISSIS nella qualità di parte esecutata la quale garantiva l'accesso ai luoghi, occupante l'immobile unitamente alla figlia minore.

In tale contesto il nominato custode redigeva opportuno verbale sottoscritto da tutte le parti presenti.

Nel merito di quanto necessario assolvere, si procedeva ad una completa ricognizione visiva dell'immobile posto al secondo piano del fabbricato di riferimento. Successivamente si procedeva ad eseguire giusti rilievi misurativi e fotografici al compendio pignorato.

Alle ore 16:45 si poneva termine al detto sopralluogo e alla sottoscrizione del verbale redatto dal nominato custode giudiziario da parte di tutti i presenti.

## *analisi, in esito per ogni quesito disposto;*

### *Primo quesito;*

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

nel merito di quanto richiesto nel primo suindicato quesito, si esponeva che a riguardo fu eseguito un accertamento presso i luoghi oggetto di causa alla presenza del nominato custode avvocato Giuseppe Melazzo in data 05/03/2026 e con questi

preventivamente concertato. Per tale programmata ispezione, il custode stesso riferiva di farsi carico della giusta comunicazione da formalizzare: sia al Sig. OMISSIS, sia alla Sig.ra OMISSIS e sia al legale del creditore procedente, avvocato Maurizio Parisi. Così come spedito loro in data 18/02/2026.

## *Secondo quesito;*

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

nel merito di quanto richiesto nel secondo quesito, contenente vari sub aspetti, si riteneva utile esitare l'intero questionario organizzandolo in sub argomenti, così come indicati in epigrafe e così disposti:

***2.a) esatta identificazione dei beni, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;***

il compendio pignorato ai signori ex coniugi OMISSIS, al momento dell'eseguito sopralluogo risultava consistere in un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Villafranca Tirrena in Via Onofrio Basile n. 4, posto
al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra (due piani) oltre piano cantinato e individuato alle seguenti coordinate GPS decimali: Lat 38°236171 e Long 15°434738.

Lo stesso era così confinante: a nord con vano scala condominiale, a sud e ad est con l'area pertinenziale del fabbricato e ad ovest con altra unità immobiliare di altra proprietà, medesimo fabbricato.

In termini catastali si riferisce che l'immobile oggetto di causa era conforme sia ai dati riportati nell'atto di pignoramento sia a quelli indicati nella nota di trascrizione, ovvero, come censito al N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena, al foglio di mappa 3, particella 1457, sub 20 (ex sub 16).

***2.b) descrizione degli immobili, con compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;***

riguardo a quanto richiesto nello specifico sub quesito, si esponeva che al fine di una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi, anche in considerazione della necessità di allegare, sia la pianta da rilievo effettuata sulla scorta dei dati attinti nel corso dell'eseguito sopralluogo, sia un'opportuna documentazione fotografica, si rimandava ad un apposito fascicoletto allegato alla presente, dal titolo *"Scheda descrittiva"*.

## *Terzo quesito;*

***3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi 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;***

in esito a quanto richiesto nel terzo quesito, il sottoscritto C.T.U. reperiva, in quanto depositata sul fascicolo telematico del procedimento de quo, una relazione ipo-catastale redatta, su iniziativa del creditore procedente, dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA); nella quale si esponeva un quadro storico riferito alla situazione di proprietà del bene staggito, a ritroso, così come sinteticamente, qui, riportato.

**STORIA DEL DOMINIO**

Detto immobile è pervenuto a OMISSIS e OMISSIS, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 30/01/2019 in notar Brigandì Carmela di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) rep. n. 5969/4327, trascritto il 07/02/2019 ai nn.3109/2317, da potere di OMISSIS, al quale il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto era

pervenuto, giusto atto di donazione accettata del 03/06/1975 in Notar Esterina Calderone di Milazzo (ME), trascritto il 20/06/1975 ai nn. 9175/8236, da potere di OMISSIS che in seno a detto atto si era riservato l'usufrutto vitalizio che si è ricongiunto alla proprietà in morte dello stesso.

## *Quarto quesito;*

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

in esito al suddetto quesito e in attinenza a quanto specificamente indicato, si relaziona che, come già riferito precedentemente, il sottoscritto C.T.U. ha reperito dal fascicolo telematico giusta relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA), su incarico del creditore procedente.

In tale documento, nel caso che ci occupa, il professionista ha relazionato l'esito delle ricerche da lui effettuate, come di seguito elencate e testualmente riportate.

• **ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' ATTIVA** del 28/10/1986, **trascritto** in data 27/11/1986 ai nn. 27926/23144. Stipulato tra il Segretario Comunale del Comune di Villafranca Tirrena (ME) rep. n. 2734, a favore dei coniugi in regime di comunione legale dei beni OMISSIS e OMISSIS e contro il

Comune Di Villafranca Tirrena con sede in Villafranca Tirrena (ME) - Codice Fiscale: 00275560837, avente per oggetto:

- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457
- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 2327

*- Il Sig La Rosa Santi Vincenzo, nella qualità di Sindaco del Comune di Villafranca Tirrena costituisce servitù di veduta a favore del signor* OMISSIS *sul terreno destinato a Villa Comunale per una lunghezza di m.23,00 e riportato in catasto nel foglio di mappa 3 p.lle 1457 - 2327.*

• **CONCESSIONE EDILIZIA** rilasciata in data 24/03/1987 ai rogiti del Segretario Comunale da Villafranca Tirrena, rep. n. 20 e trascritta ai nn. 13831/11645 del 28/05/1987.

A favore del Comune Di Villafranca Tirrena con sede in Villafranca Tirrena (ME) - Codice Fiscale: 00275560837 e contro OMISSIS e OMISSIS avente per oggetto quota dell'intero, quota dell'intero di

- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457
- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 2329.

*Concessione edilizia n.20 del 24/03/1987 registrata a Messina il 14/04/1987 al n.2814 serie III affissa senza opposizione all'albo Pretorio Comunale dal 10/04/1987 al 25/04/1987; l'edificio da costruire è ubicato in contrada Liotta sull'area riportata in catasto al foglio 3 p.lle 1457 ex 1457/a 2329 ex 1071/a, appartenente al titolare della concessione come risulta dall'atto di donazione del Notaio Esterina Calderone n.5724 di rep. del 03.06.1975 reg.to a Milazzo il 17.06.1975 al n. 902.*

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 18/04/2025 ai nn. 10358/8071, nascente da **verbale di pignoramento immobili** del 08/04/2025, Tribunale di Messina, rep. n° 1253, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa con sede in Siena – Codice Fiscale: 00884060526 e contro OMISSIS e

OMISSIS avente per oggetto

- Beni di OMISSISper la quota pari a 1/2 di piena proprietà

- Beni di OMISSISper la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457 sub.20.

• **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 07/02/2019 ai nn. 3110/488, nascente da **concessione a garanzia** di mutuo fondiario del 30/01/2019 ai rogiti del Notaio Brigandì Carmela da Barcellona Pozzo Di Gotto, rep. n° 5970/4328, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società per Azioni con sede in Siena - Codice Fiscale: 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro OMISSIS e OMISSIS per un montante ipotecario di € 236.000,00 ed un capitale di € 118.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto:

- Beni di OMISSIS per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Beni di OMISSIS per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457 sub.20.

A parte tali evidenze non risultano atti opponibili ai creditori della procedura.

## *Quinto quesito;*

***5) prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;***

in esito a quanto indicato nel suddetto punto si esponeva che lo scrivente in via preliminare aveva proceduto ad attingere copia e visionare sia la planimetria relativa all'estratto di mappa catastale del foglio 3, particella 1457 del Comune di Villafranca Tirrena per l'immobile oggetto di causa, sia la pianta catastale dello stesso, di cui: la

prima al prot. n. T390862/2026 del 13/04/2026 e la seconda al prot. n. T52612 del 19/02/2026.

## *Sesto quesito;*

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

in ordine a quanto richiesto in evasione al quesito su indicato, si esponeva che da quanto avuto modo di apprendere, anche dalla consultazione della documentazione versata in atti, si può dire, in attinenza all'immobile esecutato, oltre che in capo agli esecutati stessi, che non ricorre di dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

## *Settimo quesito;*

***7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti 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;***

in esito a quanto chiamato ad esitare per lo specifico quesito disposto, in considerazione di quanto accertato sia dagli eseguiti sopralluoghi nonché della documentazione reperita, anche in atti, si può dichiarare che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato da una delle parti esecutate nel presente giudizio, ovvero la Signora OMISSIS, unitamente alla figlia minore OMISSIS

Tale situazione risulta conforme a quanto stabilito nel Decreto di Omologazione del Tribunale di Messina nel merito di un ricorso congiunto di separazione presentato nella causa iscritta al N. 5395 del Registro Generale Contenzioso 2019; alle condizioni stabilite nell'accordo sottoscritto dalle parti stesse, depositato in data 3 luglio 2020; nel quale a sua volta si proponeva quanto di seguito testualmente riportato *"la figlia minore verrà affidata congiuntamente ad entrambi i genitori, con collocazione prevalente presso la madre, nell'abitazione coniugale di proprietà di entrambi i coniugi in Villafranca Tirrena alla via Onofrio Basile n.4"*.

## *Ottavo quesito;*

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

nel merito di quanto necessario esitare in relazione al su indicato quesito disposto, si espone che lo scrivente ha proceduto a reperire giusto Certificato di Destinazione Urbanistica così come attinto direttamente brevi manu presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena in data 02/04/2026, oltre a quanto attinto dalle informazioni contenute nella relazione ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta.

Da tali informazioni sono emerse le seguenti risultanze:

**A)** l'immobile di rifermento, sotto il profilo urbanistico ricade, nel P.R.G. vigente, nella zona omogenea B2.

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 e 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);

**B)** l'area di riferimento risulta vincolata sia sismicamente, sia in relazione al Decreto n. 90 del 23/10/2019, di cui alle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico Ambito 9 - CAPO I - Sistema naturale - Sottosistema abiotico Art.11, come di seguito testualmente riportato:

***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 meandriformi, 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 e 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.

Tuttavia va osservato che in attinenza a quanto riportato nell'attestato di sussistenza vincoli, così come da istanza formulata a mezzo PEC presso la Soprintendenza BB.CC.AA di Messina, in data 22/04/2026, prot. n. 0006568, è emerso, sostanzialmente, che ai sensi dell'art. 142 comma 2 lettera "A", essendo la destinazione urbanistica, sia alla data del 06/09/1985 che all'attualità, in zona "B", non sussiste la competenza di parere presso la Soprintendenza BB.CC.AA per ciò che concerne l'aspetto della tutela paesaggistica.

**C)** si rilevava la costituzione di una **SERVITÙ DI VEDUTA**, del 28/10/1986, trascritta in data 27/11/1986 ai nn. 27926/23144 e stipulata tra il Segretario

Comunale del Comune di Villafranca Tirrena (ME) rep. n. 2734, a favore dei coniugi in regime di comunione legale dei beni OMISSIS e OMISSIS e contro il Comune Di Villafranca Tirrena con sede in Villafranca Tirrena (ME) - Codice Fiscale: 00275560837, avente per oggetto:

- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457
- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 2327
- *Il Sig La Rosa Santi Vincenzo, nella qualità di Sindaco del Comune di Villafranca Tirrena costituisce servitù di veduta a favore del signor* OMISSIS *sul terreno destinato a Villa Comunale per una lunghezza di m.23,00 e riportato in catasto nel foglio di mappa 3 p.lle 1457 - 2327.*

## *Nono quesito;*

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

conformemente a quanto richiesto, in evasione al nono quesito di che trattasi e in relazione a quanto già espresso nei precedenti: «ottavo e quarto», quest'ultimo redatto sulla scorta delle risultanze emerse dalla relazione notarile, non si rilevava la presenza di altre *formalità e vincoli* gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Tuttavia, così come richiesto a mezzo PEC presso l'Amministratore pro-tempore Dott. Antonino Costa in data 10/04/2026 e così come in risposta, sempre a mezzo PEC, in data 21/04/2026 dallo stesso professionista, si veniva a conoscenza dei seguenti riscontri: *"Buongiorno……omissis….., trasmetto estratto conto aggiornato alla data odierna, chiedendo notizie in merito alla competenza per il saldo del dovuto, inoltre specifico che è in corso una proceduta per l'avvio dei lavori straordinari condominiali, ma al momento non vi sono somme da versare, in quanto l'unica delibera esecutiva è stata revocata. Attendo le ulteriori segnalazioni. Grazie e rimango a disposizione"*. Oltre all'allegazione di un prospetto debitorio al termine del quale si riassumeva l'importo

a debito, ammontante, alla data del mese di marzo 2026, ad € 1.220,55 (di cui € 898,69 già scadute).

## *Decimo quesito;*

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

in relazione a quanto chiamato ad esitare per lo specifico quesito disposto, si espone che da quanto attinto dal prospetto riferito alla situazione contabile condominiale in capo ai signori esecutati, si può affermare che le spese condominiali mensili, riferite alla gestione ordinaria, aggiornate al 2026, risultano essere pari a € 35,76/mese.

Oltre a tale evidenzia, si rileva, altresì, solo un debito, aggiornato al mese di marzo 2026, pari ad € 1.220,55 (di cui € 898,69 già scadute).

## *Undicesimo quesito;*

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

nel merito di quanto necessario esitare in relazione al su indicato quesito disposto, si espone che lo scrivente ha proceduto a reperire giusto Certificato di Destinazione Urbanistica, così come attinti direttamente brevi manu presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena in data 02/04/2026. In tale documento si certificava quanto segue, testualmente riportato:

**CERTIFICA** che la particella non rientra tra le 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 e anni 2022/2023, ed ha la seguente destinazione urbanistica:

| Fg | Particelle | Zona territoriale omogenea tipo | |
|---|---|---|---|
| 3 | 1457 | **P.R.G.** | Ricade in B2. |
| | | **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).. |

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

**Art.25 - Zone B: Aree totalmente o parzialmente edificate**

1) La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti inedificati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B 1, B2, B3 per le quali sono indicate, negli articoli successivi, ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

In ogni caso, in tutte le sottozone, è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78.

2) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme di seguito indicate per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso.

In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali.

In caso di richiesta di modifica di attuali utilizzazioni non residenziali, è consentito introdurre le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e

sottocategorie al), a2), c2), dl), d2), d3), el), e2), e3), f1), i) di cui al precedente art.20.

**Art.20 - (STRALCIO) Destinazioni d'uso.**

***Categoria -a-***

al) abitazioni;

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

***Categoria -b-***

b) uffici privati di ogni tipo e dimensione uguale o superiore a 400 mq;

***Categoria -c-***

c1) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale;

c2) servizi pubblici;

c3) impianti sportivi per competizioni;

***Categoria -d-***

d1) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc .; scuole guida, ecc ..);

d2) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari; ecc.);

d3) depositi di magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;

***Categoria -e-***

e1) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;

e2) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;

e3) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);

***Categoria -f-***

f1) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc..) con superficie totale non superiore a 400 mq.;

f2) impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali (escluse le botteghe aventi carattere artigianale);

f3) depositi e magazzini non di vendita;

***Categoria -g-***

g) esercizi commerciali all'ingrosso;

***Categoria -h-***

h) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei,

***Categoria -i-***

i) verde privato e spazi privati inedificabili;

***Categoria -l-***

l) verde pubblico, attrezzato o meno;

È consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmente esistenti e la loro modifica nell'ambito di una medesima categoria.

Le destinazioni d'uso commerciali e para-commerciali sono, comunque, sempre possibili ai piani terreni attraverso la tipologia di esercizi di vicinato.

**Art.27 - Sottozona B2: Completamento e recupero**

1) La sottozona B2 comprende aree prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inedificati, destinate sia al completamento della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In tale sottozona si applicano le norme generali definite nel precedente art.25.

In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

2) Nella sottozona B2 sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, e, d ed e del precedente art. 9);

b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc/mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili;

l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;

c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora inedificati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50;

3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

**Art.9 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono suddivisi, in base a quanto dettato dall'art.20 della L.R. n.71/1978, nelle seguenti grandi categorie, rispetto alle quali, per le singole zone, gli strumenti attuativi dovranno determinare i corrispondenti gradi di intervento ammessi:

a) Ordinaria Manutenzione: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

b) Straordinaria Manutenzione: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali - architravi,

solai, coperture - senza che ciò comporti variazione delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisori non portanti; destinazioni o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture. L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

e) Restauro Conservativo: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni, con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisori interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

d) Risanamento igienico ed edilizio: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere della unità immobiliare.

e) Ristrutturazione edilizia: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Sono ammessi:

• aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;

• modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;

• aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici precisati nel P.R.G. e strumenti

attuativi, in applicazione degli indici e delle norme contenute in tali strumenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi occorrenti.

f) Demolizione: si intende la demolizione totale di un fabbricato, sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata idoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le norme di disciplina dello strumento di pianificazione.

2) Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio

con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

È comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

**Decreto n. 90 del 23/10/2019, di cui alle 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 meandriformi, 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 e 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.

Pertanto, alla luce di quanto evinto dalla consultazione del superiore documento e in risposta a quanto chiamato ad esitare, si può affermare che l'area, all'interno

della quale risulta presente l'immobile de quo, risulta ricadere, nel P.R.G. vigente, in zona omogenea B2.

Tuttavia va osservato che in attinenza a quanto riportato nell'attestato di sussistenza vincoli, così come da istanza formulata a mezzo PEC presso la Soprintendenza BB.CC.AA di Messina, in data 22/04/2026, prot. n. 0006568, è emerso che la zona di riferimento non risulta riguardata dalla tutela paesaggistica.

In quanto posta al di fuori della perimetrazione concernente il vincolo.

## *Dodicesimo quesito;*

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

in esito a quanto indicato, si prende atto di tale prescrizione, provvedendo, nel caso dovesse ricorrere tale circostanza, ad esaudire tale provvedimento.

## *Tredicesimo quesito;*

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

in relazione allo specifico tredicesimo quesito, lo scrivente, sulla scorta delle ricerche documentarie eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villafranca Tirrena, come da istanza formulata a mezzo PEC in data 20/02/2026 e assunta con protocollo n. 4059 pari data, accertava che l'immobile per cui è causa e il relativo fabbricato, sono stati edificati con regolari Concessioni Edilizie, di cui: la prima n. 20 del 24/03/1987 e la seconda, in variante, n. 43 del 21/08/1995. Inoltre si reperivano i seguenti documenti/informazioni:

- inizio dei lavori datato 16/10/1987 come da comunicazione resa dalla ditta proprietaria con prot. n. 13348 del 17/10/1987;

- ultimazione dei lavori datato 16/10/1996 come risulta dalla comunicazione resa in data 18/10/1996 con prot. n. 14288;

- attestato di abitabilità del 11/12/1997 di cui al prot. n. 17238.

Nel merito dell'accertamento della regolarità urbanistica, specificamente per l'immobile oggetto del presente procedimento, eseguito in raffronto tra la rappresentazione dell'ultimo progetto approvato in variante, con quanto accertato nel corso del sopralluogo del 05/03/2026, si può dichiarare che il bene in attenzione risulta pienamente conforme con l'ultimo progetto approvato in variante, benché presenti lievi variazioni comunque rientranti nelle tolleranze costruttive (tratto di muro esterno obliquo e rettilineo realizzato in forma di raccordo tra due tratti di muro esterno non collimanti, in luogo di uno curvilineo previsto in progetto; raccordatura muraria eseguita all'interno dell'appartamento de quo tra le due sagome dei pilastri ubicati nel locale cucina).

Tuttavia appare utile segnalare che nell'elaborato di progetto, approvato con Concessione Edilizia in variante n. 43/1995, veniva prevista la realizzazione di due scale a chiocciola posizionate agli spigoli esterni del fabbricato, rispettivamente: una a sud-est e l'altra a nord-ovest; le quali, in occasione dell'eseguito sopralluogo, non risultavano più presenti. Tali elementi, così come rappresentati in progetto, avevano sbarco su ciascun balcone di ogni appartamento, unendo di fatto, in collegamento, i vari piani del fabbricato, dal piano terra fino al terrazzo di copertura.

Per tale circostanza lo scrivente relaziona quanto di seguito espresso in narrazione.

La difformità riferita alla odierna assenza di tali scale, così come invece accertata a suo tempo all'esito della conformità verificata con verbale di ispezione tecnica del 05/03/1997 e così come rilevabile dall'attestato di abitabilità prot. n. 17238 del 11/12/1997, risulta sanabile mediante procedura disciplinata dall'art. 36 bis del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, procedendo al versamento indicato dall'art. 37 comma 1 pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile e, per il caso che ci occupa, pari al minimo di € 1.032,00. Oltre al versamento indicato

all'art. 36 bis comma 5b, che nel contesto che interessa ammonta al minimo di € 516,00, non avendo eseguito alcuna opera aggiuntiva ma in diminuzione. A tale importo complessivo di € 1.548,00 va aggiunto l'onorario del tecnico incaricato per la cura della pratica occorrente, la cui misura, stimata sul mercato locale, risulta mediamente pari ad € 2.000,00 oltre IVA ed accessori come per legge. Oltre imposte comunali di cui alla seguente specifica: € 200,00 diritti istruttoria, € 154,94 per diritti di segreteria e una marca da bollo di € 16,00.

Inoltre si ritiene di precisare che la questione riguardante l'accertata difformità consistente nell'assenza delle scale esterne condominiali, è emersa a seguito dell'indagine condotta per l'immobile oggetto di causa e ciò per il seguente motivo: nonostante le dette scale esterne siano di competenza condominiale, una parte di esse intersecava con il piano della pianta dell'immobile per farne parte integrante, da qui l'avvenuto accertamento segnalato.

## *Quattordicesimo quesito;*

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

in relazione a quanto chiamato ad esitare nel merito del precipuo quesito disposto e in attinenza a quanto già indicato nel precedente paragrafo, si precisa che l'unica difformità rilevata attiene alla rinvenuta assenza di due scale così come previste nel progetto approvato in variante, di cui alla Concessione N. 43/1995. Che per tale difformità, l'aggiudicatario può ricorrere alla sanatoria mediante SCIA alternativa al PdC così come disciplinata dall'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e la responsione dei seguenti importi: sanzione pecuniaria ammontante ad € 1.032,00 ed

€ 516,00 a titolo di oblazione, oltre imposte comunali di cui alla seguente specifica: € 200,00 diritti istruttoria, € 154,94 per diritti di segreteria e una marca da bollo di € 16,00; oltre onorario del tecnico incaricato alla cura dell'opportuna pratica edilizia in sanatoria, stimata sul marcato locale mediamente in € 2.000,00 oltre IVA e accessori come per legge. Il tutto per complessivi € 3.918,94.

## *Quindicesimo quesito;*

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

in relazione ed esito al suddetto quesito, si espone che non si rilevava alcuno dei suddetti gravami e che il diritto di proprietà in capo agli esecutati:

1) OMISSIS – Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**

2) OMISSIS – Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

deriva unicamente da atto pubblico di compravendita stipulato in data 30/01/2019 dal Notaio Dott.ssa Brigandì Carmela in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), repertorio n. 5969.

Nota presentata con modello Unico n.2317.1/2019 Reparto PI di Messina in atti dal 07/02/2019.

## *Sedicesimo quesito;*

***16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n°***

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

nel corso delle ricerche effettuate, codesto C.T.U. verificava l'esistenza del Certificato di Attestazione di Prestazione Energetica, così come allegato all'atto di compravendita come per legge. Tale documento veniva redatto dal geometra Vincenco Saija e registrato in data 28/01/2019, ragione per cui lo stesso risulta valido fino alla data del 28/01/2029.

## *Diciassettesimo quesito;*

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

nel merito di quanto necessario considerare e verificare in ordine a quanto indicato nel superiore quesito, si espone che lo scrivente, all'esito di quanto verificato, può accertare che i beni immobili oggetto di causa rientravano nella

casistica per la quale risultava necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, così come già ottemperato.

## *Diciottesimo quesito;*

***18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);***

in esito al superiore quesito evidenziato, lo scrivente si accinge a relazionare quanto di seguito espresso in narrazione.

Nel merito di quanto posto in raffronto: tra la raffigurazione della pianta catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale per i servizi catastali, con quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato e con il rilievo misurativi eseguito in loco, è emerso che l'immobile oggetto di causa risulta regolarmente accatastato al N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena ai seguenti dati: foglio di mappa 3, particella 1457, subalterno 20 e quindi si può accertare che la rappresentazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto raffigurato nella pianta attuale catastale.

## *Diciannovesimo quesito;*

***19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);***

nel merito ed esito del suindicato punto, lo scrivente, in accordo con quanto esposto nel precedentemente paragrafo, ribadisce che l'immobile risulta pienamente

conforme, nello stato di fatto, con quanto rappresentato nella planimetria catastale; ragione per cui non si rileva la necessità di procedere con alcuna delle superiori indicazioni.

## *Ventesimo quesito;*

***20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);***

in attinenza a quanto indicato nel predetto quesito, chi scrive si accingeva a relazionare, in esito, quanto demandato in accordo con le su indicate prescrizioni.

Nella stesura della relazione, contenente anche il procedimento utilizzato allo scopo, si è ritenuto suddividere l'intera versione in sub paragrafi, al fine di conferire alla stessa una più ordinata redazione.

A tal fine si consideravano, sinteticamente, i seguenti parametri valutativi:

- *contesto territoriale, ubicazione e posizione del bene rispetto al centro abitato;*

- *sintetica descrizione dei luoghi in valutazione e loro condizioni sullo stato d'uso e di conservazione;*

- *condizioni del mercato immobiliare locale, stimate all'attualità;*

- *criteri di stima utilizzati a riguardo e relativi valori di stima;*

come da seguente trattazione in dettaglio.

***20.a) – contesto territoriale, ubicazione e posizione del bene rispetto al centro abitato di riferimento;***

l'immobile in valutazione e oggetto di pignoramento, alla data dell'eseguito sopralluogo, risultava ubicato nel Comune di Villafranca Tirrena, in Via Onofrio Basile n. 4, così come indicato nell'atto di pignoramento e individuato alle seguenti coordinate GPS decimali: Lat 38°236171 e Long 15°434738 a 19 m. s.l.m.

Il contesto territoriale era quello tipico delle zone centrali dell'abitato dei piccoli Comuni delle zone rivierasche della Provincia di Messina; caratterizzate: da un consistente traffico veicolare, congestionato specie nelle ore di punta, da una elevata densità edilizia e connotati da organismi edilizi a vari piani f.t., variabili da uno a sei; a carattere, prettamente residenziale e commerciale.

Nello specifico il compendio pignorato consisteva in un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (terza elevazione) di un fabbricato a tre elevazioni f.t., oltre piano seminterrato, contornato da un'area di pertinenza, parte della quale destinata a parcheggio condominiale.

L'intera consistenza pignorata era così confinante: a nord con vano scala condominiale, a sud e ad est con l'area pertinenziale del fabbricato e ad ovest con altra unità immobiliare, altra proprietà, facente parte del medesimo fabbricato.

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, la zona di riferimento era dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutte complete ed essenziali.

***20.b) - sintetica descrizione dei luoghi in valutazione e loro condizioni sullo stato d'uso e di conservazione;***

alla data dell'eseguita ispezione, al bene oggetto di causa si accedeva da un portoncino di ingresso il quale a sua volta afferiva al vano scala condominiale munito di singola rampa di scale senza ascensore. Lo stesso risultava così espresso in descrizione: un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra) di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato.

Lo stesso risultava essere costituito dai seguenti ambienti: ingresso su un salone dal quale si accedeva a due distinti disimpegni, ovvero, uno posto sul lato ovest e uno posto sul lato sud. Da quello posto sul lato ovest si accedeva ai seguenti ambienti: un ripostiglio, un W.C. e una cucina. Da quello posto sul lato sud del salone, si

accedeva: ad una camera da letto matrimoniale, ad un secondo W.C. e ad una camera da letto di minori dimensioni.

Si rilevava altresì la presenza di balconi, ovvero, n. 2 posti sul lato est, e n. 2 posti sul lato sud.

L'intero compendio risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Villafranca Tirrena al foglio di mappa 3, particella 1457, subalterno 20, cat. A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita € 238,60.

Esternamente l'immobile appariva in mediocre stato di conservazione, essendo connotato da una modesta deturpazione dello strato più esterno della finitura degli intonaci del tipo civile e tinteggiati con idropittura per esterni. Tuttavia appare utile segnalare, nel merito di quanto accertato, la presenza di vistose fessurazioni che hanno riguardato i gocciolatoi della pensilina in c.a. soprastante il balcone lato cucina, con il rischio di grave nocumento per la pubblica incolumità dovuta al rischio di caduta di parti di intonaco. Fenomeno già presente in altre parti del fabbricato.

L'interno appariva in buone condizioni di conservazione. Le pareti erano trattate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura per interni, gli infissi esterni erano del tipo in alluminio verniciato a vetro singolo, dotati di persiane, mentre quelli interni erano legno tamburato decorati con vetri. I pavimenti e i rivestimenti erano del tipo in ceramica di buona qualità.

L'appartamento era dotato dei seguenti impianti essenziali, tutti efficienti e funzionanti: elettrico, idrico, fognante, T.V., citofonico, gas e termico mediante caldaia a gas facente funzione anche di produzione di acqua calda sanitaria.

La superficie lorda commerciale risultava essere pari a mq. 107,79 $m^2$ di cui al seguente algoritmo: superficie lorda commerciale riferita al solo involucro edilizio pari a 100,00 $m^2$ + superficie omogeneizzata balconi al 30%, pari a 7,79 $m^2$ [(3,40 $m^2$ x 0,30) + (3,24 $m^2$ x 0,30) + (10,49 $m^2$ x 0,30) + (8,85 $m^2$ x 0,30)].

La superficie utile invece risultava essere pari a 85,00 $m^2$ e l'altezza interna, misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, risultava essere pari a 2,70 m.

***20.c) - condizioni del mercato immobiliare locale (stimato all'attualità);***

Villafranca Tirrena con una popolazione di 8.058 abitanti, è un Comune della Città metropolitana di Messina a modesta vocazione turistica essendo dotata di un litorale attrezzato con numerosi stabilimenti balneari, attivi specie nel periodo estivo, oltre a varie strutture ricettive. Inoltre lo stesso risulta a relativa breve distanza dalla città di Messina (11 km) oltre che da altri centri rivieraschi occidentali della Provincia omonima, anch'essi rinomati per la loro vocazione a carattere turistico-balneare.

Nel merito delle condizioni del mercato immobiliare attualmente presente nel Comune di Villafranca Tirrena, va osservato, in primis, che l'immobile oggetto di valutazione risiede in un ambito centrale della cittadina e che il mercato immobiliare, specie per la tipologia degli appartamenti, negli ultimi 3 mesi, ha registrato un leggero incremento di circa il 2%. In tale scenario appare chiaro che i prezzi unitari delle abitazioni possono subire oscillazioni anche significative, a parità di condizioni, in funzione della loro posizione nelle diverse zone all'interno del centro abitato della località presa in esame; con notevole richiesta specie per soluzioni stagionali, oltre che stabili; privilegiando le zone centrali e quelle più prossime al litorale. Secondo i dati OMI questi sono mediamente ricompresi tra 850,00 €/m² e 1.100,00 €/m² per la compravendita, con un prezzo medio degli appartamenti in vendita di € 975,00/m$^2$. Come da sottostante quadro sinottico.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 2
**Provincia:** MESSINA
**Comune:** VILLAFRANCA TIRRENA
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO
**Codice di zona:** B1
**Microzona catastale n.:** 1
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 850 | 1100 | L | 3,2 | 4,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 650 | 960 | L | 2,8 | 4,2 | L |
| Box | NORMALE | 340 | 510 | L | 3,7 | 5,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 880 | 1300 | L | 2,9 | 4 | L |

Detto ciò si procedeva con all'analisi dei fattori più essenziali incidenti sul valore intrinseco della quotazione immobiliare per la zona di riferimento, in riferimento ai quali si ritiene di specificare che il quartiere ove trovasi il bene staggito risulta ben servito in ordine ai servizi offerti in zona, dei quali si valutava la consistenza degli stessi, di cui all'analisi che segue, considerati all'interno di un raggio di 500 m: fermate bus (250 m), negozi al dettaglio, bar, ristoranti, tabacchi/valori bollati, generi alimentari, luoghi di culto (100 m), scuole elementari (80 m), banche (265 m), stazione di servizio (180 m), farmacia (213 m), Uffici comunali (250 m), Villa comunale/parco (150 m). Rimanevano a maggiore distanza: Ufficio postale (650 m), stazione ferroviaria (700 m), autostrada (1,480 km).

***20.d) - criteri di stima utilizzati a riguardo e relativi valori di stima;***

riguardo al metodo utilizzato per la determinazione del più giusto valore di mercato del bene in attenzione, si esponeva che lo scrivente riteneva di utilizzare quello del confronto diretto di mercato, altrimenti detto MCA (Market Comparison Approach), di gran lunga utilizzato dagli operatori del settore immobiliare e basato sulla rilevazione e confronto dei valori di compravendita per beni aventi le medesime caratteristiche o quanto meno caratteristiche vicine all'immobile da stimare.

Per tanto chi scrive riteneva di utilizzare gli stessi in forma di sommario riferimento, interfacciandoli, successivamente, con altri dati più aderenti al caso de quo, attinti dai riferimenti del mercato locale, per la zona di interesse.

Riassumendo le caratteristiche per ciascun immobile staggito in valutazione, si esaminavano gli stessi così in elenco:

***20.d.1) sommarie caratteristiche per l'immobile oggetto di causa;***

- essere un appartamento per civile abitazione, inserito in un contesto urbano centrale dell'abitato del Comune di Villafranca Tirrena, caratterizzato da traffico veicolare sostenuto;

- essere in detenzione ai soggetti esecutati;

- essere posto in zona bene servita in ordine ai servizi urbani offerti alla collettività, con posto auto assegnato indicato al numero 7 e individuato nell'area

condominiale destinata a parcheggio e censita al subalterno 1 (bene comune non censibile) al medesimo foglio di mappa e particella;

- discreto soleggiamento e panoramicità;

- trovarsi in buone condizioni di conservazione per quanto concerne gli interni ma mediocri per quanto riguarda gli esterni;

- zona bene servita in ordine ai servizi del trasporto pubblico locale e a relativa breve distanza dal più prossimo accesso all'autostrada;

- buon assortimento a stretto raggio (500 m) di servizi commerciali e altro (poste, ospedali, scuole, parchi urbani ecc.).

Ne veniva che per tali specifiche caratteristiche si rilevava un valore medio, stimato sul mercato locale, all'attualità, ricompreso mediamente tra un minimo di € 800,00/$m^2$ ad un massimo di € 1.250,00/$m^2$.

Restringendo il campo, in considerazione delle caratteristiche summentovate, si poteva assumere un valore più probabile di mercato attestato nell'ordine di € 1.050,00/$m^2$.

Per tanto, considerando una superficie lorda commerciale complessiva rilevata pari a complessivi 107,79 $m^2$, se ne deduceva un valore più probabile di mercato del bene in valutazione, nello stato di fatto in cui si trovava al momento degli eseguiti sopralluoghi, in € 113.179,50.

Per tale misura di stima si procedeva al calcolo del valore a base d'asta, comprendente: la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinata forfettariamente nel 10% dello stesso e delle spese da sostenere per la regolarizzazione della rinvenuta assenza delle scale esterne condominiali, come da sottostante quadro sinottico.

| | |
|---|---|
| Valore lordo di stima immobile staggito: 107,79 $m^2$ x € 1.050,00/$m^2$ | € 113.179,50 |
| (-) Riduzione per assenza di garanzia vizi bene venduto, 10% del V.l.s | € 11.317,95 |
| (-) spese per la regolarizzazione urbanistica per assenza delle scale esterne di collegamento | € 3.918,94 |
| TOTALE NETTO A BASE D'ASTA | **€ 97.942,61** |

## *Ventunesimo quesito;*

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

nel merito di quanto chiamato ad esitare riguardo al suddetto quesito, si esponeva che da quanto attinto, anche dalla documentazione depositata in atti, il bene in parola risulta essere stato pignorato ai soggetti esecutati:

- OMISSIS
- OMISSIS.

Che il bene oggetto di stima risulta avere caratteristiche intrinseche tali da non essere ritenuto divisibile in due o più unità immobiliari (presenza di un solo ingresso, conformazione planimetrica dell'immobile anche in relazione alle altre unità ad esso confinanti). Pertanto si può asserire che, da quanto accertato, il bene de quo va ritenuto vendibile in un'unica soluzione, anche nei termini della proficuità di mercato.

## *Ventiduesimo quesito;*

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

***costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;***

riguardo l'esito del suddetto quesito, si esponeva che lo scrivente procedeva a riassumere, in forma di compendio, i dati fin qui attinti, al fine di evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, come di seguito esposti:

- immobile ad uso residenziale, inserito in contesto urbano centrale ben servito in ordine ai servizi offerti in zona ed esercizi commerciali;

- Posto al secondo piano di un fabbricato destinato a civile abitazione a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, realizzato con regolari Concessioni Edilizie, rispettivamente: N. 20/1987 del 24/03/1987 e quella in variante N. 43/1995 del 21/08/1995 e composto da n. 16 unità immobiliari di cui: n. 7 locali deposito, n. 7 abitazioni e un lastrico solare.

- Abitabilità rilasciata in data 11/12/1997 prot. n. 17328.

- dotato di posto auto assegnato con N. 7 e ricadente nella porzione di fabbricato indicato al subalterno 1 (bene comune non censibile);

- in buone di conservazione per quanto concerne gli interni, ma mediocre per quanto concerne gli esterni;

- anno di costruzione: 1996;

l'intera consistenza immobiliare risultava essere censita così, all'attualità, come da sottostante schema riportante i dati catastali:

**Unità immobiliare**

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | |
| | 3 | 1457 | | | | A/2 | 10 | 6 vani | Totale: 104 m² Totale escluso aree scoperte: 96 m² | Euro 238,60 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2019 Pratica n. ME0113420 in atti dal 21/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18053.1/2019) |

| | |
|---|---|
| Indirizzo | Via Onofrio Basile n. 4 Piano 2 |
| Notifica | |
| Annotazioni | Classamento e rendita validati |

| INTESTATO | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|
| 1 [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| | | Isgrò Alessandro |
| 2 [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| | | Currieri Maria |

Lo stesso presentava i seguenti impianti, tutti funzionanti: elettrico, idrico, fognante, citofonico, TV, gas, riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas e radiatori.

## *Ventitreesimo quesito;*

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

Come già evidenziato in esito al quesito n. 21, riguardo all'opportunità di formare più lotti, oltre alla circostanza che vi siano state, o meno, pignorate una o più quote per l'immobile oggetto di causa, si erano già rese ampie risposte in merito. Tuttavia occorreva indicare che da quanto attinto dai documenti depositati in atti, si rilevava una servitù di veduta, così espressa in narrazione: ***servitù di veduta*** costituita con atto in data 28/10/1986 dal Segretario Comunale del Comune di Villafranca Tirrena (ME) rep. n. 2734 e così trascritta a Messina ai nn. 27926/23144 in data 27/11/1986; a favore dei coniugi in regime di comunione legale dei beni OMISSIS e OMISSIS

e contro il Comune Di Villafranca Tirrena con sede in Villafranca Tirrena (ME) - Codice Fiscale: 00275560837, avente per oggetto:

- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457
- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 2327
- *Il Sig La Rosa Santi Vincenzo, nella qualità di Sindaco del Comune di Villafranca Tirrena costituisce servitù di veduta a favore del signor* OMISSIS *sul terreno destinato a Villa Comunale per una lunghezza di m.23,00 e riportato in catasto nel foglio di mappa 3 p.lle 1457 - 2327.*

## *Ventiquattresimo quesito;*

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

da quanto accertato, dalla documentazione presente in atti, il Codice Fiscale degli esecutati risultava essere il seguente:

- OMISSIS

- OMISSIS

## *Venticinquesimo quesito;*

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

in esito a quanto richiesto nel predetto quesito, si esponeva che gli esecutati risultavano aver contratto matrimonio in data 24/07/2010 in quanto coniugi e per tale ragione si procedeva ad attingere copia integrale dell'estratto di matrimonio su istanza formalizzata a mezzo PEC presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Villafranca Tirrena in data 20/02/2026, giusto prot. n. 4065. Successivamente, per tale richiesta, in data 26/02/2026, con protocollo al N. 4517 e sempre a mezzo PEC, veniva fornito dall'Ufficio di riferimento, il documento richiesto.

Da una più attenta consultazione di tale decreto, è emerso che in tale documento si assumevano le condizioni già trattate in un ricorso congiunto di separazione presentato nella causa iscritta al N. 5395 del Registro Generale Contenzioso 2019 e già stabilite nelle condizioni definite nell'accordo sottoscritto dalle parti stesse, depositato in data 3 luglio 2020; nel quale a sua volta si proponeva quanto di seguito testualmente riportato *"la figlia minore verrà affidata congiuntamente ad entrambi i genitori, con collocazione prevalente presso la madre, nell'abitazione coniugale di proprietà di entrambi i coniugi in Villafranca Tirrena alla via Onofrio Basile n.4"*.

## *Ventiseiesimo quesito;*

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

nel merito di quanto chiamato ad esitare si esponeva e ribadiva, per quanto già espresso nei precedenti paragrafi, che l'immobile staggito risultava, alla data degli

eseguiti sopralluoghi, essere in detenzione ad uno dei debitori esecutati, ovvero la ex coniuge OMISSIS unitamente alla figlia minore OMISSIS. Quindi non ricorrendo tale superiore prescrizione.

## *Ventisettesimo quesito;*

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

in esito al suddetto quesito, si esponeva che da ricerche effettuate presso la Cancelleria del Tribunale non risultava agli atti alcuna delle risultanze indicate nel suddetto quesito.

## *Ventottesimo quesito;*

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

in relazione a quanto eseguito in ricerca, in accordo con la normativa vigente e per le specifiche riguardanti l'immobile pignorato ad uso abitativo così come qualificato in A2, si poteva accertare che il trasferimento forzoso di proprietà avverrebbe tra un soggetto diverso dal costruttore (soggetti privati) e l'aggiudicatario, quindi non soggetto ad IVA.

Ciò nonostante le cessioni di fabbricati abitativi esenti Iva, in deroga al principio di alternatività Iva/registro, scontano *l'imposta di registro proporzionale,* nella misura del **2%** (in presenza delle condizioni dell'agevolazione "***prima casa***") o del **9%** (ordinariamente), con la misura minima di 1.000,00 euro, e le imposte: ipotecaria e catastale nella misura di 50,00 euro ciascuna, mentre sono esenti dalle imposte di bollo e dai tributi speciali catastali.

## *Ventinovesimo quesito;*

***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;***

lo scrivente prendeva atto di quanto su-indicato, riservandosi di attenervisi nel caso in cui ve ne fosse stata necessità.

## *Trentesimo quesito;*

***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);***

lo scrivente, nel prendere nota di quanto su-indicato, si riservava di adempiere, opportunamente, a tali prescrizioni.

## *Trentunesimo quesito;*

***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.:***

lo scrivente, nel prendere nota di quanto su-indicato, si riservava di adempiere, opportunamente, a tali prescrizioni.

Messina lì 28/04/2026

IL C.T.U.

Dott. Arch. Elio Grillo

Relazione peritale redatta in "*Tribuoffice*"

# TRIBUNALE DI MESSINA
**II°**

# Esecuzione Forzata
## Monte dei Paschi di Siena S.p.a
contro
## OMISSIS

## LOTTO 1

N. Gen. Rep. **000059/25**

**Giudice Dr. Paolo Petrolo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Elio Grillo*
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1547*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1984*
*C.F. GRLLEI72A04F158S*

*con studio in Messina (Messina) via G. Macrì 10*

*cellulare: 3492151606*

*email: eliogrillo1@virgilio.it*

## Beni in Villafranca Tirrena (ME) Via O. Basile n. 4
## Lotto 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**A.** proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), Via ●. Basile n. 4, in quota:
- 1/2 a ●MISSIS;
- 1/2 a ●MISSIS.

L'appartamento si sviluppa su un piano ed è così composto:
ingresso su un salone dal quale si accede a due distinti disimpegni, ovvero, uno posto sul lato ovest e uno posto sul lato sud. Da quello posto sul lato ovest si accede ai seguenti ambienti: un ripostiglio, un W.C. e una cucina. Da quello posto sul lato sud del salone, si accede: ad una camera da letto matrimoniale, ad un secondo W.C. e ad una camera da letto di minori dimensioni.
Si rileva altresì la presenza di balconi, ovvero, n. 2 posti sul lato est, e n. 2 posti sul lato sud.
Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente rilevata di mq. 107,79.
Identificato al catasto fabbricati:
foglio di mappa 3, particella 1457, sub 20, alle seguenti specifiche principali:
categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, sup. cat. totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita € 238,60, posto al piano 2°, in ditta:
- 1/2 ●MISSIS;
- 1/2 ●MISSIS.

Coerenze e confini:
- a nord con vano scala condominiale;
- a sud e ad est con l'area pertinenziale del fabbricato;
- ad ovest con altra unità immobiliare, altra proprietà, facente parte del medesimo fabbricato.

Note: posto auto assegnato, non rappresentato in planimetria, ubicato nell'area cortilizia condominiale e contraddistinto dal n. 7.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---|---|
| Caratteristiche zona: | centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti. |
| Servizi della zona: | asilo nido (320 m), scuola materna (80 m), scuola media inferiore (80 m) scuola media superiore (500 m), negozio al dettaglio (50 m), farmacie (213 m), municipio (250 m). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali/commerciali |
| Collegamenti pubblici (km): | stazione ferroviaria (700 m), autostrada (1,480 km). |

### 3. STATO DI POSSESSO:
Occupato da ●MISSIS nella qualità di comproprietaria.

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione della casa coniugale: si segnala la disposizione, non trascritta, contenuta nel Decreto di Omologazione del Tribunale di Messina nel merito di un ricorso congiunto di separazione presentato nella causa iscritta al N. 5395 del Registro Generale Contenzioso 2019; alle condizioni stabilite nell'accordo sottoscritto dalle parti stesse, depositato in data 3 luglio 2020; nel quale a sua volta si proponeva quanto di seguito testualmente riportato "la figlia minore verrà affidata congiuntamente ad entrambi i genitori, con collocazione prevalente presso la madre, nell'abitazione coniugale di proprietà di entrambi i coniugi in Villafranca Tirrena alla via Onofrio Basile n.4".*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

*4.2.1. Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria**, iscritta il 07/02/2019 ai nn. 3110/488, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/01/2019 ai rogiti del Notaio Brigandì Carmela da Barcellona Pozzo Di Gotto, rep. n° 5970/4328, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Società per Azioni con sede in Siena - Codice Fiscale: 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni n. 3 e contro 0MISSIS e 0MISSIS, per un montante ipotecario di € 236.000,00 ed un capitale di € 11 8.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto:
- Beni di 0MISSIS per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- Beni di 0MISSIS per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni:
- Abitazione di tipo civile (A2) in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457 sub.20.

*4.2.2. Pignoramenti:*

- **pignoramento** nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/04/2025, Tribunale di Messina, rep. n° 1253, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A - Codice Fiscale: 00884060526 e contro 0MISSIS e 0MISSIS avente per oggetto:

- Beni di 0MISSIS per la quota pari a 1/2 di piena proprietà;
- Beni di 0MISSIS per la quota pari a 1/2 di piena proprietà;
- Abitazione di tipo civile (A2) in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457 sub.20.

Trascritto a Messina il 18/04/2025 ai nn. 10358/8071

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

- **atto di costituzione di servitù**, trascritta a Messina in data 27/11/1986 ai nn. 27926/23144, nascente da atto di costituzione di servitù attiva del 28/10/1986, Segretario Comunale del Comune di Villafranca Tirrena (ME) rep. n. 2734, a favore dei coniugi in regime di comunione legale dei beni 0MISSIS e 0MISSIS e contro il Comune di Villafranca Tirrena con sede in Villafranca Tirrena (ME) - Codice Fiscale: 00275560837, avente per oggetto:
- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457
- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 2327
- Il Sig La Rosa Santi Vincenzo, nella qualità di Sindaco del Comune di Villafranca Tirrena costituiva servitù di veduta a favore del signor 0Ml SSl S sul terreno destinato a Villa Comunale per una lunghezza di m.23,00 e riportato in catasto nel foglio di mappa 3 p.lle 1457 - 2327.
- **Concessione Edilizia n.20**, trascritta a Messina in data 28/05/1987 ai nn. 13831/11645, rilasciata il 24/03/1987 ai rogiti del Segretario Comunale di Villa-franca Tirrena, rep. n° 20, a favore del Comune di Villafranca Tirrena con sede in Villafranca Tirrena (ME) - Codice Fiscale: 00275560837 e contro 0MISSIS e 0MISSIS avente per oggetto quota dell'intero, quota dell'intero di:
- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 1457.
- Terreno in Villafranca Tirrena foglio 3 particella 2329.

Registrata a Messina il 14/04/1987 al n.2814 serie III.
Affissa senza opposizione all'albo Pretorio Comunale dal 10/04/1987 al 25/04/1987; l'edificio da costruire è ubicato in contrada Liotta sull'area riportata in catasto al foglio 3, p.lle 1457 ex 1457/a, 2329 ex 1071/a, appartenente al titolare della Concessione come risulta dall'atto di donazione del Notaio Esterina Calderone

n.5724 di rep. del 03/06/1975, reg.to a Milazzo il 17/06/1975 al n. 902.

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Si rilevava una difformità rispetto a quanto previsto ed approvato nell'ultimo progetto di cui alla Concessione Edilizia in variante n. 43/1995, ovverro l'assenza di due scale a chiocciola posizionate agli spigoli esterni del fabbricato, rispettivamente: una a sud-est e l'altra a nord-ovest, così come accertate di essere state effettivamente realizzate a suo tempo come da verbale di ispezione tecnica del 05/03/1997 indicato e rilevabile dall'attestato di abitabilità prot. n. 17238 del 11/12/1997.

Per la difformità segnalata è possibile presentare SCIA alternativa al PdC in sanatoria, così come disciplinata dall'art. 36 bis del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, procedendo al versamento indicato dall'art. 37 comma 1 pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile e, per il caso di specie, pari al minimo di € 1.032,00. Oltre al versamento indicato all'art. 36 bis comma 5b, che nel contesto in interesse ammonta al minimo di € 516,00, non avendo eseguito alcuna opera aggiuntiva ma in diminuzione. A tale importo complessivo di € 1.548,00 va aggiunto l'onorario del tecnico incaricato per la cura della pratica occorrente, la cui misura, stimata sul mercato locale, risulta mediamente pari ad € 2.000,00 oltre IVA ed accessori come per legge. Oltre imposte comunali di cui alla seguente specifica: € 200,00 diritti istruttoria, € 154,94 per diritti di segreteria e una marca da bollo di € 16,00.

*4.3.2. Conformità catastale:*

si rileva una piena conformità tra quanto raffigurato nella pianta catastale attualmente censita e lo stato di fatto rilevato a seguito del sopralluogo, oltre a quanto attiene ai dati catastali, anch'essi, pienamente conformi con la documentazione versata in atti.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | | |
|---|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : | € | 429,12 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € | 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € | 1.220,55 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

L'immobile è pervenuto a OMISSIS e OMISSIS, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 30/01/2019 in notar Brigandì Carmela di Barcellona Pozzo Di Gotto (ME) rep. n. 5969/4327, trascritto il 07/02/2019 ai nn.3109/2317, da potere di OMISSIS.

### 6.2 precedenti proprietari:

Ad OMISSIS il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto era pervenuto, giusto atto di donazione accettata del 03/06/1975 in Notar Esterina Calderone di Milazzo (ME), trascritto il 20/06/1975 ai nn. 9175/8236, da potere di OMISSIS, che in seno a detto atto si era riser-vato l'usufrutto vitalizio che si è ricongiunto alla proprietà in morte dello stesso.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia** n. 20 rilasciata dal Comune di Villafranca Tirrena in data 24/03/1987;
- **Concessione Edilizia** in variante n. 43 rilasciata dal Comune di Villafranca Tirrena in data 21/08/1995.
- **Certificato di abitabilità** rilasciato dal Comune di Villafranca Tirrena in data 11/12/1997 di cui al prot. n. 17238.

## Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), Via O. Basile n. 4, in quota:
- 1/2 a OMISSIS;
- 1/2 a OMISSIS.

L'appartamento si sviluppa su un piano ed è così composto:
ingresso su un salone dal quale si accede a due distinti disimpegni, ovvero, uno posto sul lato ovest e uno posto sul lato sud. Da quello posto sul lato ovest si accede ai seguenti ambienti: un ripostiglio, un W.C. e una cucina. Da quello posto sul lato sud del salone, si accede: ad una camera da letto matrimoniale, ad un secondo W.C. e ad una camera da letto di minori dimensioni.
Si rileva altresì la presenza di balconi, ovvero, n. 2 posti sul lato est, e n. 2 posti sul lato sud.
Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente rilevata di mq. 107,79.
Identificato al catasto fabbricati:
foglio di mappa 3, particella 1457, sub 20, alle seguenti specifiche principali:
categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, sup. cat. totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita € 238,60, posto al piano 2°, in ditta:
- 1/2 OMISSIS;
- 1/2 OMISSIS

Coerenze e confini:
- a nord con vano scala condominiale;
- a sud e ad est con l'area pertinenziale del fabbricato;
- ad ovest con altra unità immobiliare, altra proprietà, facente parte del medesimo fabbricato.

Note: posto auto assegnato, non rappresentato in planimetria, ubicato nell'area cortilizia condominiale e contraddistinto dal n. 7.
L'altezza interna rilevata, tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risulta essere pari a 2,70 m.

**Destinazione urbanistica:**
Nel P.R.G. vigente 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); la particella non rientra tra le 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 e anni 2022/2023, ed ha la seguente destinazione urbanistica: B2.
La zona B, in generale, comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti inedificati. Questa zona è suddivisa nelle sottozone B 1, B2, B3. In tutte le sottozone è consentito trasformare l'edificato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti ed è inoltre consentito applicare l'art.39 L.R. 19/72, l'art.28 L.R. 21/73, l'art.21 L.R. 71/78.
Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Lottizzazioni Convenzionate) e progetti urbanistici esecutivi dovranno tendere al recupero di un tessuto urbanistico ed edilizio più ordinato e razionale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi e il verde pubblico e dovranno, comunque, rispettare le norme per ciascuna sottozona, nonché quelle particolari eventualmente previste per ulteriori sottozone dagli strumenti attuativi, ivi comprese ulteriori limitazioni per le destinazioni d'uso.
In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto in assenza di strumenti attuativi, sono consentite soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali.
*Norme tecniche ed indici:*
2) Nella sottozona B2 sono consentiti:
a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia;
b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché non vengano aumentate le cubature esistenti se già superano i 3,5 mc/mq. e un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili;
l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt. 10,50;
c) il completamento di edifici esistenti e dei lotti ancora inedificati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq.; l'altezza massima non potrà superare ml 10,50;

3) Per gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento di piano, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.9, si deve rispettare tale allineamento prevalente, con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. La nuova sezione stradale oggetto di allineamento, misura sempre 10 (dieci) metri.

Art.9 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono suddivisi, in base a quanto dettato dall'art.20 della L.R. n.71/1978, nelle seguenti grandi categorie, rispetto alle quali, per le singole zone, gli strumenti attuativi dovranno determinare i corrispondenti gradi di intervento ammessi:

a) Ordinaria Manutenzione: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

b) Straordinaria Manutenzione: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali - architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazione delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisori non portanti; destinazioni o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture. L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

e) Restauro Conservativo: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni, con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisori interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

d) Risanamento igienico ed edilizio: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere della unità immobiliare.

e) Ristrutturazione edilizia: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Sono ammessi:

• aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;

• modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;

• aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici precisati nel P.R.G. e strumenti attuativi, in applicazione degli indici e delle norme contenute in tali strumenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi occorrenti.

f) Demolizione: si intende la demolizione totale di un fabbricato, sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.
Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici, anche qualora la struttura esistente sia di accertata idoneità statica, e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le norme di disciplina dello strumento di pianificazione.
2) Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
È comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| pianta appartamento | Sup. reale lorda | 100,00 | 1 | 100,00 |
| balconi | Sup. reale lorda | 25,98 | 0,30 | 7,79 |
| | **Sup. reale lorda** | **125,98** | | **107,79** |

## Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi contiunue rovesce, materiale c.a., condizioni: buone.
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
*Solai:* tipologia: solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
*Copertura:* tipologia: piana calpestabile, materiale: misto c.a e laterizio gettato in opera, condizioni: mediocri.
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, condizioni: buone.
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
*Manto di copertura:* materiale: c.a., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: mediocri.
*Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni forati, coibentazione: pannelli, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri.
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
*Rivestimento:* ubicazione: bagno e cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
*Portone di ingresso:* tipologia: a singola anta a battente, materiale: legno massello e acciaio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni; buone.

Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone.
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: mediocre, condizioni: mediocre.
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: mediocri.
*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone.
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

il criterio di stima adottato è risultato quello del confronto diretto di mercato, quale metodo di gran lunga più utilizzato dagli operatori del settore immobiliare e peritale; dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare, oltre che da indagini di mercato condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari. Esso consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari. Il valore unitario adottato per semplicità ed immediata comprensione è il MQ di superficie vendibile.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare: attraverso il catasto di Messina di beni quanto più simili a quello oggetto di stima, Conservatoria del registro immobiliare di Messina, Ufficio tecnico di Messina, Agenzie Immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare, valori OMI Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, pubblicità immobiliare su web. Da tali rispondenze, si assumeva un valore più prossimo di mercato, tenuto conto delle condizioni in cui trovavasi l'immobile di cui all'oggetto, cioè in buone condizioni d'uso, da cui scaturiva un valore di mercato più prossimo stimato in € 1.050,00/mq.

### 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile | Sup. lorda complessiva | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **appartamento** | **mq. 107,79** | **€ 113.179,50** | **€ 113.179,50** |

### 8.4. Adeguamento e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | **€ 11.317,95** |
| Riduzione monetaria: | |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | **Nessuna** |
| - spese per la regolarizzazione opere abusive: | **€ 3.918,94** |

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|---|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | **€ 97.942,61** |

Relazione lotto 001 creata in data 24/04/2026
Codice documento: E080-25-000059-001

il perito
Arch. Elio Grillo

# Attestato di Prestazione Energetica

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 02 — VALIDO FINO AL: 28/01/2029

APE 2015

## DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

**Oggetto dell'attestato**

- [ ] Intero edificio
- [X] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [X] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro:

**Dati identificativi**

| | |
|---|---|
| Regione: | Sicilia |
| Comune: | VILLAFRANCA TIRRENA |
| Indirizzo: | VIA ONOFRIO BASILE, n. 4 |
| Piano: | 2 |
| Interno: | |
| Coordinate GIS: | 38.236138;15.434425 |

| | |
|---|---|
| Zona climatica: | B |
| Anno di costruzione: | 1988 |
| Superficie utile riscaldata ($m^2$): | 88,65 |
| Superficie utile raffrescata ($m^2$): | 0,00 |
| Volume lordo riscaldato ($m^3$): | 350,35 |
| Volume lordo raffrescato ($m^3$): | 0,00 |

| Comune catastale | VILLAFRANCA TIRRENA | Sezione | | Foglio | 3 | Particella | 1457 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Subalterni | da 20 a 20 | da | a | da | a | da | a |
| Altri subalterni | | | | | | | |

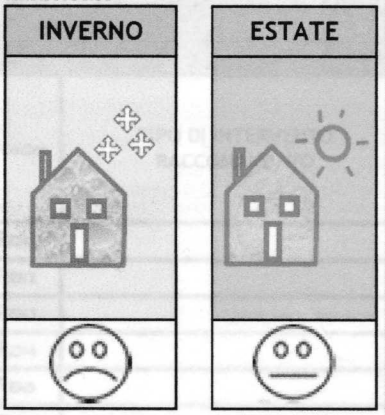
**Servizi energetici presenti**

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

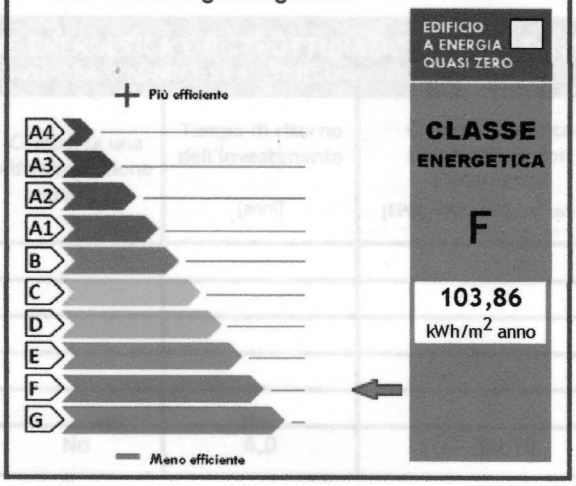
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**




**Prestazione energetica globale**




**Riferimenti**

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

**B**

34,92 kWh/$m^2$ anno

## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonchè una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata in uso standard | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|---|---|---|---|
| X | Energia elettrica da rete | 147,70 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile **EPgl,nren** kWh/m² anno **103,86** |
| X | Gas naturale | 898,89 m³ | |
| | GPL | - | |
| | Carbone | - | |
| | Gasolio | - | |
| | Olio combustibile | - | |
| | Propano | - | Indice della prestazione energetica rinnovabile **EPgl,ren** kWh/m² anno **0,78** |
| | Butano | - | |
| | Kerosene | - | |
| | Antracite | - | |
| | Biomasse | - | |
| | Solare fotovoltaico | - | |
| | Solare termico | - | Emissioni di $CO_2$ kg/m² anno **20,89** |
| | Eolico | - | |
| | Teleriscaldamento | - | |
| | Teleraffrescamento | - | |
| | Altro | - | |

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento [anni] | Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m² anno] | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|---|---|---|---|---|---|
| REN1 | | | | | **C** **50,10** kWh/m² anno 0 anni |
| REN2 | | | | | |
| REN3 | | | | | |
| REN4 | | | | | |
| REN5 | | | | | |
| REN6 | Intervento su fonti rinnovabili | No | 6,0 | C - 50,10 | |

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| Energia esportata | 0,00 kWh/anno | Vettore energetico: - |
|---|---|---|

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|---|---|---|
| V - Volume riscaldato | 350,35 | $m^3$ |
| S - Superficie disperdente | 154,20 | $m^2$ |
| Rapporto S/V | 0,44 | |
| $EP_{H,nd}$ | 24,1 | $kWh/m^2$ anno |
| $A_{sol,est}/A_{sup,utile}$ | 0,00 | - |
| $Y_{IE}$ | 0,54 | $W/m^2K$ |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | | EPren $kWh/m^2$ anno | EPnren $kWh/m^2$ anno |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Climatizzazione invernale | | | | | | 0,462 | $\eta_H$ | 0,3 | 52,1 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | | $\eta_C$ | | |
| Prod. acqua calda sanitaria | | | | | | 0,261 | $\eta_W$ | 0,5 | 51,8 |
| Impianti combinati | Caldaia Standard | 2012 | | Gas naturale (Metano) | 24,0 | 0,557 | $\eta_{gn}$ | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | | |

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 02 VALIDO FINO AL: 28/01/2029

APE 2015

## SOGGETTO CERTIFICATORE

| ☐ Ente / Organismo pubblico | ☒ Tecnico abilitato | ☐ Organismo / Società |
|---|---|---|

| | |
|---|---|
| **Nome e Cognome / Denominazione** | VINCENZO SAIJA |
| **Indirizzo** | VIA PIOPPI, 9 - 98043 - ROMETTA (ME) |
| **E-mail** | SAIJAVIN@YAHOO.IT |
| **Telefono** | 0909226396 |
| **Titolo** | GEOMETRA |
| **Ordine/Iscrizione** | COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MESSINA N. 3188 |
| **Dichiarazione di indipendenza** | *Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).* |
| **Informazioni aggiuntive** | Il sottoscritto Geom. Vincenzo Saija dichiara sotto la propria responsabilità di essere iscritto all'albo Regionale dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia con id. pers. n. 494. |

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | |
|---|---|
| **E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?** | **Sì** |

## SOFTWARE UTILIZZATO

| | |
|---|---|
| **Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?** | **Sì** |
| **Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?** | **No** |

**Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013**

Data di emissione 28/01/2019 Firma e timbro del tecnico o firma digitale

COLLEGIO DEI GEOMETRI Geom. SAIJA VINCENZO MESSINA

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag. 2).

## PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

| | | |
|---|---|---|
| QUALITA' ALTA | QUALITA' MEDIA | QUALITA' BASSA |

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonchè con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

## SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

| Codice | TIPO DI INTERVENTO |
|---|---|
| REN1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN6 | FONTI RINNOVABILI |

## TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonchè la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Cognome Saija
Nome Vincenzo
nato il 07 giugno 1983
(atto n. 1931 P. I. S. A.)
a Messina (Messina)
Cittadinanza italiana
Residenza Rometta
Via San Leone n° 18
Stato civile
Professione

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura m. 1,80
Capelli castani
Occhi castani
Segni particolari nessuno



Firma del titolare

Rometta 23.12.2010

Impronta del dito indice sinistro






AS 9037837
scade il 22 dicembre 2020

I.P.Z.S. S.p.A. - OFFICINA C.V. - ROMA

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI
ROMETTA

CARTA D'IDENTITA'

N° AS 9037837

DI

Saija

Vincenzo

Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>
A "vincenzo.saija@geopec.it" <vincenzo.saija@geopec>
Data lunedì 28 gennaio 2019 - 11:46

**Caricamento APE**

Gentile Vincenzo Saija, Le comunichiamo che alle ore 11:46 del 28 01 2019 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Messina
Comune: Villafranca Tirrena
Foglio: 3
Particella: 1457
Subalterno: 20
Tipologia: passaggio di proprietà
ID: 566141

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.
Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.