

TRIBUNALE DI MESSINA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ES. N.: **155/21**

PROCEDENTE:

ESECUTATO:

GIUD. ES.:

INCARICO: **10/11/2021**

RINVIO: **6/5/2022**

ALLEGATI:

- RELAZIONE
- FOTOGRAFIE
- PARCELLA
- VERBALI
- DOCUMENTAZIONE VARIA

MESSINA

IL CONSULENTE D'UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ordinata dal Giudice D'Esecuzione presso il Tribunale di MESSINA, nel procedimento n. 155/21, giusto giuramento del giorno 11/11/2021.

PREMESSA

Su richiesta dell'avvocato del creditore procedente, veniva avviata procedura di d'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Messina nei confronti dell'esecutato, giusto atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore in data 14/9/2021.

Il G.E. incaricato della procedura, con provvedimento del 9/11/2021 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente. Ricevuta la notifica dell'incarico in data 10/11/2021, il sottoscritto prestava il giuramento in data 11/11/2021 e, presa visione del fascicolo telematico del procedimento, appurava che il compendio del pignoramento (dopo una riduzione eseguita rispetto la consistenza iniziale) comprendeva i seguenti cespiti:

1. Appezzamento di terreno ricadente in contrada Conigli di Ali Terme, distinto in catasto al foglio 7 del predetto comune, particella 253.
2. Fabbricato rurale ricadente in contrada Conigli di Ali Terme, distinto in catasto al foglio 7 del predetto comune, particella 254.
3. Appezzamento di terreno ricadente in contrada Conigli di Ali Terme, distinto in catasto al foglio 7 del predetto comune, particella 255.
4. Autorimessa ricadente nel comune di Itala, contrada Pantano, distinto in catasto al foglio 11 del predetto comune, particella 1761.

RELAZIONE

A) OPERAZIONI PRELIMINARI.



Il sottoscritto eseguiva le seguenti operazioni preliminari:

- Esaminava la documentazione in atti, constatandone la completezza ai fini dell'art. 567, comma 2° c.p.c..
- Nella giornata del **15/11/2021** acquisiva presso l'Ufficio del territorio di Messina la documentazione catastale relativa ai quattro cespiti pignorati (visure storiche per immobile, porzioni di mappa e planimetria del fabbricato in Itala).
- In data **19/11/2021** inviava le comunicazioni di inizio operazioni come appresso indicato, nonché l'istanza al G.E. di autorizzazione all'utilizzo di un ausiliario per le pratiche catastali, ovvero per l'eventuale rilievo topografico del fabbricato rurale ricadente in Ali Terme e la successiva pratica di adeguamento catastale del predetto fabbricato (demolizione catastale se rudere collabente o passaggio dal catasto terreni a quello fabbricati con preparazione del tipo mappale PREGEO e successiva pratica DOCFA). Il G.E. autorizzava la richiesta in data **23/11/2021**.
- In data **22/11/2021** ritirava presso la conservatoria dei registri immobiliari di Messina i titoli di proprietà attuali dell'esecutato e prenotava i titoli ultraventennali relativi ai terreni. Gli stessi gli venivano consegnati in data **29/11/2021**.
- In data **23/11/2021** richiedeva all'archivio notarile di Messina a mezzo e-mail il titolo di proprietà ultraventennale del bene in Itala. Il documento veniva ritirato in data **29/11/2021**.
- In data **27/01/2022** presentava istanza telematica all'ufficio tecnico comunale di Ali Terme per il rilascio dei certificati urbanistici dei



terreni ricadenti nel predetto comune. Il documento veniva acquisito in data **21/2/2022**.

- In data **27/1/2022** presentava istanza all'ufficio tecnico comunale di Itala per il rilascio di copia della concessione edilizia e dall'agibilità dell'immobile in Itala, nonché per il certificato di destinazione urbanistica del terreno facente parte della particella catastale sulla quale ricadeva il fabbricato (terreno aggraffato all'immobile). La documentazione veniva acquisita in data **25/2/2022**.

B) UNICO SOPRALLUOGO: 27/1/2022, ore 9:30 e seguenti.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni per le ore **9:30** e seguenti del giorno **15/12/2021** in ALI' TERME per il sopralluogo sui terreni e sul fabbricato rurale. Successivamente completato il rilievo sul posto le operazioni sarebbero continuate in Itala per l'esame del fabbricato. Di ciò dava avviso a:

1. Avvocato del creditore procedente, pec ricevuta dal destinatario alle ore 12:22 del **19/11/2021**.
2. Esecutato, raccomandata 1 A.R. n. 05259820284-8 spedita all'indirizzo dello stesso in data 19/11/2021. La stessa veniva consegnata in data 9/12/2021.

Nelle comunicazioni il sottoscritto chiedeva al debitore esecutato:

- Di consentire l'accesso agli immobili pignorati, prendendo accordi con eventuali locatari e assicurandosi preventivamente del funzionamento dei dispositivi di apertura e chiusura del bene e dell'efficienza dell'impianto di illuminazione.
- Di fornire allo scrivente copia del titolo di proprietà del bene, copia



della pratica edilizia relativa al bene (concessione edilizia, abitabilità). Nel caso fossero state realizzate opere successive, copia delle relative pratiche edilizie (ulteriori licenze, sanatorie), ovvero comunicare se trattavasi di opere realizzate abusivamente.

- Indicazione circa la zona di ricadenza dei cespiti nel P.R.G., precisandone gli indici.
- In caso di locazione a terzi del bene, copia del relativo contratto, completa degli estremi di registrazione.
- Indicazione di nominativo e recapito dell'amministratore di condominio, ovvero indicazione della caratura millesimale, della quota condominiale mensile, dell'esistenza e l'ammontare di eventuali posizioni debitorie verso il condominio, dell'esistenza di spese straordinarie di manutenzione già deliberate dal condominio e non ancora scadute, dell'esistenza di procedimenti giudiziari a carico del condominio ovvero avviati dal condominio.
- Nel caso di assegnazione del bene al coniuge separato, copia del provvedimento del giudice.

Si avvisava infine il debitore che qualora non fosse stato consentito allo scrivente, nella data indicata, l'accesso all'unità immobiliare citata a causa di comportamento omissivo od ostruzionistico dello stesso (o dell'attuale occupante, se diverso dall'esecutato), il sottoscritto avrebbe riferito immediatamente al giudice per i provvedimenti del caso.

Successivamente avendo notato, tramite collegamento al sito delle poste italiane, che la raccomandata 1 inviata all'esecutato non veniva esitata in quanto, dopo un primo tentativo di consegna andato a vuoto, era



in giacenza con possibilità di ritiro presso l'ufficio postale a decorrere dal 26/11/2021, eseguivo una ricerca presso il sito ministeriale delle PEC delle aziende Italiane e acquisivo l'indirizzo PEC dell'esecutato. Conseguentemente inviavo nuovamente la comunicazione (già spedita in cartaceo) all'indirizzo dell'esecutato come messaggio con allegata la scansione della comunicazione già inoltrata a mezzo posta. Il documento veniva consegnato nella casella PEC dell'esecutato alle ore 16:24 del giorno 1/12/2021.

Nonostante questo doppio avviso in data 14/12/2021, ore 20:48, mi perveniva da parte dell'esecutato una istanza (spedita a mezzo e-mail ordinaria dall'indirizzo del predetto all'indirizzo dello scrivente) con la quale si chiedeva il differimento della data del sopralluogo in quanto l'esecutato (visto il breve preavviso con il quale aveva saputo dell'accesso) aveva assunto per la giornata del 15/12/2021 altri impegni (la comunicazione era stata comunque anticipata da una conversazione telefonica, con chiamata dell'esecutato al sottoscritto, sempre nella giornata del 14/12/2021).

Conseguentemente lo scrivente decideva di differire al 27/1/2022 l'inizio delle operazioni peritali, sempre alle ore 9:30, nel posto e con le modalità esecutive già indicate nella precedente comunicazione. Di ciò veniva dato avviso a:

1. Avvocato del creditore procedente, pec ricevuta dal destinatario alle ore 12:22 del **19/11/2021**.
2. Debitore esecutato:
 - Raccomandata 1 A.R. n. RA00002747035 del 15/12/2021,



consegnata all'esecutato in data 16/12/2021.

- PEC inviata all'indirizzo dell'esecutato e ricevuta dallo stesso alle ore del 15/12/2022 10:49.
- E-mail inviata all'indirizzo di posta ordinaria dell'esecutato ricevuta dal destinatario alle ore 8:59.
- Messaggio SMS sul cellulare dell'esecutato 8:58.

Nel giorno e nell'ora stabiliti presso i cespiti dell'esecutato ricadenti in contrada "Conigli" di Ali Terme erano presenti lo scrivente e l'esecutato. Lo scrivente eseguiva rilievi fotografici e constatava che il fabbricato rurale catastato come particella 254 in realtà era solamente un rudere senza tetto e del quale restavano solo alcuni spezzoni di muro perimetrale del tipo in pietrame spaccato a secco. Veniva comunque rilevato e misurato quello che appariva essere il contorno del fabbricato. Alle ore 9:45 i presenti si spostavano presso l'immobile sito in contrada Pantano di Itala. Ivi venivano eseguiti tutti i rilievi fotografici e planimetrici necessari. Alle ore 10:30 completate le operazioni lo scrivente si riservava un ulteriore sopralluogo (ove necessario) in relazione allo sviluppo delle eventuali ulteriori pratiche di regolarizzazione necessarie con l'ufficio del territorio, fissandolo per le ore 9:00 del giorno 17/1/2022. Allo scopo l'esecutato, in considerazione del fatto che il fondo in contrada "Conigli" di Ali Terme era incolto, non recintato e accessibile dalla pubblica via, autorizzava lo scrivente ad operare anche in assenza dello stesso.

Preso contatto con l'ufficio del Territorio della provincia di Messina e avviate le pratiche per le regolarizzazioni necessarie, lo scrivente non riteneva necessario alcun ulteriore accesso.



C) ULTERIORE ATTIVITA'.

Successivamente in data 4/3/2022 lo scrivente completava tramite tecnico di propria fiducia la pratica DOCFA presso l'ufficio del Catasto necessaria per la regolarizzazione del fabbricato in Itala (abbattimento di una tramezzatura interna e trasformazione di una finestra in porta).

RELAZIONE.

Si procede alla stima dei beni.

UNITA' IMMOBILIARE IN ALI' TERME (FG. 7, PRT. 253-254-255).

CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Si tratta di un unico appezzamento di terreno sul quale insiste anche il residuo di un vecchio fabbricato rurale, non classificabile nemmeno come fabbricato collabente e quindi privo di valore intrinseco (fatto salvo quello del terreno di sedime).

La distanza in linea d'aria tra il centro cittadino di Ali terme e il fondo è di circa km. 1,00 che di fatto diventano circa km. 3,00 di percorso stradale in quanto strada con numerosi tornanti. Il fondo stesso può raggiungersi con automezzo percorrendo la strada che da Ali Terme, conduce ad Ali superiore. In compenso, provenendo dalla strada prima detta, è possibile accedere al fondo rustico direttamente con automezzo (in un primo tempo con una strada di penetrazione agricola bitumata e successivamente con un sentiero campestre che raggiunge direttamente il fondo e lo attraversa).

STATO DI POSSESSO.

Il fondo rustico è nel possesso diretto dell'esecutato. Non essendo recintato ed essendo accessibile direttamente dalla pubblica via in pratica è accessibile a chiunque.



CONVENZIONI MATRIMONIALI.

Non esistono convenzioni matrimoniali.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISICO.

Non esistono atti di asservimento urbanistico.

VINCOLI GIURIDICI PREGIUDIZIEVOLI.

Dalla relazione notarile ipocatastale si rileva quanto segue:

- a) **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Messina il 18/10/2018 ai nn. 24780/2398, nascente da atto giudiziario numero di repertorio 1370 del 26/7/2018 del Tribunale di Messina e derivante da decreto ingiuntivo con capitale €. 15.947,81 e ipoteca di €. 24.500,00 a favore del Creditore procedente contro l'esecutato sull'intero delle tre unità negoziali.
- b) **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Messina il 10/12/2020, ai nn. 30594/2605, nascente da atto giudiziario numero di repertorio 1171 del 26/7/2018 del Tribunale di Messina e derivante da decreto ingiuntivo con capitale €. 274.781,20 e ipoteca di €. 401.101,38 a favore di **AAAA** contro l'esecutato, sull'intero delle tre unità negoziali.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROPRIETA'.

Dalla documentazione ipocatastale allegata alla produzione di parte procedente si rileva quanto segue:

1. Attuale proprietario l'esecutato, per l'intero delle tre unità negoziali, giusto atto di compravendita del notaio **1111**, del 19/2/2016, repertorio 29321, trascritto a Catania il 10/3/2016 ai nn. 6245/4786, a favore dello stesso esecutato e contro i signori: **BBBB** (quota 12/180), **CCCC** (quota 12/180), **DDDD** (quota 12/180), **EEEE** (quota 12/180), **FFFF** (quota 12/180), **GGGG** (quota 60/180), **HHHH** (quota 30/180), **IIII** (quota



- 15/180), **JJJJ** (quota 15/180).
2. Ai sigg. **BBBB** (quota 12/180), **CCCC** (quota 12/180), **DDDD** (quota 12/180), **EEEE** (quota 12/180), **FFFF** (quota 12/180), e quindi per 72/180 complessivi, il bene era pervenuto in parte per successione legittima del padre **KKKK** (dichiarazione di successione 1831 volume 9990, registrata a Messina il 10/8/2015 e trascritta in data 11/3/2016 ai nn. 6330/4854) e per la parte residua per successione diretta della madre **LLLL** (dichiarazione di successione n. 1833 volume 9990, registrata a Messina il 10/8/2015 e trascritta il 18/11/2015 ai nn. 28724/21164). Alla sig.ra **LLLL** il bene era pervenuto per successione legittima del marito **KKKK**, atto già prima indicato.
3. Alla sig.ra **GGGG** (quota 60/180) il bene era pervenuto in parte per successione legittima del padre **CCCC** (dichiarazione di successione 54 volume 1912, registrata a Messina il 6/5/1993 e trascritta in data 11/11/1993 ai nn. 28765/24500, nonché ritrascritta per rettifica dati catastali in data 4/12/1998 ai nn. 26768/22743) e per la parte residua per successione diretta della madre **MMMM** (dichiarazione di successione per testamento pubblico raccolto dal notaio **2222**, registrata a Milano il 25/5/2009 n. 11358, dichiarazione di successione n. 2 volume 2606, registrata a Messina in data 1/9/2009 e trascritta il 30/9/2009 ai nn. 33144/22628). Alla sig.ra **MMMM** il bene era pervenuto per successione legittima del marito **CCCC**, (risulta trascrizione di accettazione tacita di eredità di **MMMM** in data 10/3/2016 nn. 6243/4784).
4. Ai sigg. **HHHH** (quota 30/180), **IIII** (quota 15/180), **JJJJ** (quota 15/180) e quindi per 45/180 complessivi, il bene era pervenuto in parte per



successione legittima del padre **NNNN** (dichiarazione di successione 30 volume 2109, registrata a Messina il 4/2/1998 e trascritta in data 1/9/1999 ai nn. 23261/19298) e per la parte residua per successione diretta della madre **OOOO** (dichiarazione di successione n. 1769 volume 9990, registrata a Milano il 13/10/2015 e trascritta il 3/11/2015 ai nn. 27322/20113). Alla sig.ra **OOOO** il bene era pervenuto per successione legittima del marito **NNNN**, sopra citata (risulta trascrizione di accettazione tacita di eredità di **OOOO** in data 10/3/2016 nn. 6244/4785).

REGOLARITA' CATASTALE.

Le particelle risultano regolarmente catastate ed introdotte in mappa.

REGOLARITA' URBANISTICA.

Limitatamente alla particella 254, resti di un vecchio fabbricato non si è ritenuto dovere procedere ad accertamenti, visto lo stato e condizione dello stesso ormai non classificabile né come fabbricato rurale né come ridere collabente, ma come semplice terreno di sedime di vecchio immobile.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Lo scrivente ha ritirato presso il comune di Ali Terme i certificati di destinazione urbanistica delle tre particelle. Nello strumento urbanistico vigente le stesse ricadono in due zone urbanisticamente diverse e più esattamente:

- Per la particella 253, in parte zona agricola E1 e in quota parte zona di rispetto cimiteriale II.
- Per la particella 254, in zona agricola normale E1.
- Per la particella 255, in parte zona agricola normale E1 e in quota parte zona di rispetto cimiteriale II.



- La fascia di rispetto cimiteriale si estende per mt. 200,00 a partire dal muro di cinta del cimitero.

PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non necessaria trattandosi di terreni.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL FONDO RUSTICO.

TERRENI (FOGLIO 7 ALI' TERME, PARTICELLE 253 - 254 - 255).

Il cespite è costituito dall'intera proprietà delle particelle catastali 253 - 254 - 255 del foglio di mappa di Ali Terme. Le particelle 253 e 255 formano fondo rustico unico e all'interno della particella 253 insistono i resti del fabbricato costituente la particella 254. Il fondo è raggiungibile dalla viabilità pubblica tramite stradella sterrata carrabile (vedi fotografia n. 1) ed è di fatto un terreno incolto (vedi fotografie n. 2 - 3) con radi alberi (vedi fotografia n. 3), degradante verso mare. Invece i resti del vetusto fabbricato rurale (vedi fotografie n. 5 - 6) sono costituiti da residui di muri a secco in pietrame spaccato in minima parte di altezza non superiore a mt. 1,00 e per la parte residua limitati a semplice cordolo a livello del terreno. Non esiste assolutamente la parte superiore delle pareti e la copertura.

VALUTAZIONE DEL BENE.

Si utilizzerà il metodo sintetico comparativo, considerando il bene complessivo come costituito da fondo rustico di superficie pari a quella complessiva delle tre particelle pressoché inedificabile, in quanto parte area di rispetto cimiteriale e solo per la parte residua terreno agricolo a bassissimo indice di edificabilità fondiaria (0,03 mc/mq).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE.

Particella catastale 253 (ex seminativo arborato di classe 4)	mq. 5.370,00
---	--------------



Particella catastale 254 (ex fabbricato rurale)	mq. 22,00
Particella catastale 255 (ex vigneto di classe 2)	<u>mq. 1.650,00</u>
Totale	mq. 7.042,00

VALORE DI MERCATO.

Ai fini della stima è necessario disporre del costo unitario (costo al metro quadrato) per terreni con caratteristiche simili a quello in esame e ricadenti nella stessa zona. Vista la carenza di dati in materia e viste le potenzialità edificatorie attuali molto limitate lo scrivente si è rifatto al prezzo di compravendita indicato nel rogito del notaio **1111**. Infatti, anche se questa valutazione appariva leggermente maggiorata rispetto il giusto (in relazione alla destinazione urbanistica del suolo all'epoca del contratto), tuttavia nel frattempo (ovvero dalla vendita del cespite al perfezionamento dell'atto di pignoramento) la destinazione urbanistica del suolo era mutata migliorando leggermente l'edificabilità del fondo (passaggio di una porzione dello stesso da terreno agricolo di rispetto ambientale e territoriale assolutamente inedificabile a terreno agricolo a bassissima edificabilità).

Pertanto si trova un valore base di **€. 40.000,00**.

Il valore trovato è quello venale dell'immobile. Trattandosi però di vendita giudiziaria è necessaria una ulteriore decurtazione del 10% per tenere conto dei seguenti fattori:

- Differenza per oneri tributari su base catastale e su base reale.
- Assenza di garanzie di vizi.
- Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita
- Immediatezza della vendita giudiziaria.



Conseguentemente il valore a base d'asta per la vendita del cespite risulta:

$$\text{€. } 40.000,00 \times 0,90 = \text{€. } \mathbf{36.000,00}$$

UNITA' IMMOBILIARE IN ITALIA (FG. 11, PARTICELLA 1761).

CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Si tratta di un fabbricato costituito dall'unione di un tunnel destinato ad allevamento animali di piccola taglia e da un retrostante fabbricato in muratura destinato a deposito, bagno, corridoio e sala di macellazione con cella frigorifera annessa.

La distanza in linea d'aria tra il centro cittadino di Itala e il fabbricato è di circa 750 metri che poi salgono a 1,5 km secondo il percorso stradale. Invece la distanza dalla frazione Itala marina è in linea d'aria poco più di un chilometro che poi aumenta a 2,5 km seguendo il percorso stradale in quanto strada con numerosi tornanti. Il fabbricato può raggiungersi con automezzo percorrendo la strada che da Itala paese o dalla frazione marina conduce alla frazione Croce di Itala. Si tratta di strada in discreto stato, tranne la parte finale di circa mt. 500,00 che presenta rappezzi di bitume. Da questa strada tramite un ulteriore percorso sterrato (ma comunque carrabile) di circa mt. 50,00 si giunge al fabbricato L'accesso a detto percorso finale sterrato è interdetto mediante cancello metallico.

STATO DI POSSESSO.

Il fabbricato, unitamente al fondo rustico aggraffato al fabbricato stesso è nel possesso diretto dell'esecutato.

CONVENZIONI MATRIMONIALI.

Non esistono convenzioni matrimoniali.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISICO.



Non esistono atti di asservimento urbanistico.

VINCOLI GIURIDICI PREGIUDIZIEVOLI.

Dalla relazione notarile ipocatastale si rileva quanto segue:

- c) **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Messina il 18/10/2018 ai nn. 24780/2398, nascente da atto giudiziario numero di repertorio 1370 del 26/7/2018 del Tribunale di Messina e derivante da decreto ingiuntivo con capitale €. 15.947,81 e ipoteca di €. 24.500,00 a favore del **CREDITORE PROCEDENTE** contro il **DEBITORE ESECUTATO** sull'intero fabbricato.
- d) **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Messina il 10/12/2020, ai nn. 30594/2605, nascente da atto giudiziario numero di repertorio 1171 del 26/7/2018 del Tribunale di Messina e derivante da decreto ingiuntivo con capitale €. 274.781,20 e ipoteca di €. 401.101,38 a favore di **AAAA** contro il **DEBITORE ESECUTATO**, sull'intero fabbricato.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROPRIETA'.

Dalla documentazione ipocatastale allegata alla produzione di parte procedente si rileva quanto segue:

1. Attuale proprietario l'**ESECUTATO**, per l'intero fabbricato, giusto atto di donazione del notaio **1111**, del 19/6/2014, repertorio 26932, trascritto a Catania il 2/7/2014 ai nn. 14883/11243, a favore dello stesso **ESECUTATO** e contro il sig. **PPPP**.
2. Al sig. **PPPP** detto immobile era pervenuto a seguito di atto di divisione ricevuto dal notaio **3333**, in data 11/11/1969, trascritto il 18/11/1969 ai nn. 20721/18098 e nn. 20722/18099. Risulta pure una trascrizione ai nn. 15587/12921, nascente da Concessione edilizia rilasciata dal comune di



Itala all'**ESECUTATO** in data 8/7/2000.

REGOLARITA' CATASTALE.

La particella risulta regolarmente catastata ed introdotte in mappa. La planimetria catastale presentava alcune difformità di poco conto rispetto lo stato di fatto (abbattimento di una tramezzatura interna lunga circa mt. 1,80 e trasformazione in porta di una finestra). Lo scrivente ha provveduto alla regolarizzazione della variazione dello stato di fatto, mediante redazione di DOCFA tramite persona di sua fiducia.

REGOLARITA' URBANISTICA.

Il fabbricato venne costruito a seguito di concessione edilizia n. 4 del giorno 8/6/2000, rilasciata all'attuale esecutato, su progetto dell'ing. **QQQQ**. Successivamente venne rilasciata l'agibilità in data 27/11/2001. Esaminato il progetto si sono notate della differenze con lo stato di fatto attuale e in particolare:

- Una diversa distribuzione delle tramezzature interne nel fabbricato dei servizi.
- La mancanza della cella frigorifera.
- Una modifica del prospetto esterno essendo stata trasformata in porta una finestra della sala di macellazione.

E' da presumere dunque che la cella frigorifera sia stata realizzata successivamente come opera abusiva, in quanto nel fascicolo depositato all'ufficio urbanistica del Comune di Itala non risulta essere stata approvata una variante al progetto originario. Si è trovata comunque nel predetto fascicolo una variante del progetto sempre a firma dell'ing. **QQQQ** non datata né approvata. Probabilmente l'ing. **QQQQ** approntò la variante



successivamente ma alla stessa non venne dato corso. Esaminata detta variante si nota corrispondenza con lo stato di fatto attuale (anche per la modifica del prospetto esterno), fatta eccezione per la piccola tramezzatura interna abbattuta successivamente (difformità questa regolarizzata catastalmente dallo scrivente con la pratica DOCFA). Per la regolarizzazione del fabbricato dal punto di vista urbanistico necessiterà dunque una modesta pratica di sanatoria che resterà a carico del futuro eventuale acquirente. Il costo della pratica (incluse le competenze del professionista che se ne occuperà) è valutabile in €. 3.000,00. Questo importo verrà decurtato dalla stima totale del fabbricato.

Per quanto attiene il terreno aggraffato al fabbricato lo stesso presenta destinazione urbanistica di tipo E (AGRICOLA) per intero.

PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non necessaria trattandosi di immobile con categoria catastale C6.

DATA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

Tenuto conto che la concessione edilizia originaria per la realizzazione dell'immobile è datata 8/6/2000 e che la catastazione è datata 12/10/2001 è da ritenere, anche in relazione alle caratteristiche costruttive del bene, che lo stesso sia stato realizzato a cavallo degli anni 2000 e 2001.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA FABBRICATO.

FABBRICATO E TERRENO (FOGLIO 11 ITALA, PARTICELLA 1761).

Il bene pignorato consiste di un fabbricato cui è aggraffato un terreno, il tutto distinto nel catasto fabbricati di Itala foglio 11 particella 1761. Il terreno costituisce fondo rustico, mentre il fabbricato è costituito da due parti formanti unico organismo edilizio. In particolare si nota:



- Una struttura a tunnel (vedi fotografie n. 6 - 7) destinata ad allevamento di animali di piccola taglia (nella fattispecie conigli e polli), costituita da un cordolo di fondazione in conglomerato cementizio nel quale sono ammassate strutture portanti metalliche ad arco (collegate tra loro da irrigidimenti longitudinali) destinate a sorreggere un telone di copertura in materiale plastico molto spesso (vedi fotografie n. 6 - 7). Il piano di calpestio della struttura così coperta presenta un corridoio centrale pavimentato con massetto di conglomerato cementizio, con ai due lati una serie di gabbie metalliche direttamente fissate nel terreno di sedime del fabbricato e destinate a dimora degli animali allevati (vedi fotografia n. 10). Il tunnel è diviso poi in due porzioni, mediante separazione in telone di materiale plastico identico a quello utilizzato per la chiusura esterna che divide tra loro il reparto allevamento polli da quello allevamento conigli (vedi fotografie n. 10 - 11). Le dimensioni del tunnel (di forma rettangolare) sono di mt. 30,00 per mt. 7,00 (con altezza media al colmo dell'arco di mt. 3,65).
- Una porzione retrostante realizzata in muratura ordinaria con copertura in pannello autoportante di lamiera grecata a doppio strato con coibentazione interna (vedi fotografie n. 8 - 9), intonaci civili e pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Questa seconda struttura presenta un corridoio interno che divide in due parti simmetriche tutto il corpo di fabbrica in narrativa (vedi fotografia n. 12), lasciando da un lato un bagno, un deposito e un'altra zona destinata anche essa a deposito (in origine vano a sé, ma successivamente, a seguito dell'abbattimento della tramezzatura, locale unico con il corridoio), come risulta dalle fotografie n. 14 - 15 - 16



e dal lato opposto la sala di macellazione con la cella frigorifera (vedi fotografia n. 13). Le dimensioni del fabbricato destinato a servizi (di forma rettangolare) sono di mt. 8,00 per mt. 5,30 (oltre la cella frigorifera di mt. 0,75 per mt. 0,90), per una altezza di mt. 3,05.

L'accesso all'intero fabbricato avviene attraverso una porta (vedi fotografia n. 12) che mette in comunicazione il cortile esterno (vedi fotografia n. 8) con una estremità del corridoio. All'estremità opposta dello stesso corridoio si nota ulteriore porta che immette al tunnel. Esiste anche una seconda porta che consente l'accesso dall'esterno direttamente alla sala di macellazione

Il terreno aggraffato al fabbricato presenta caratteristiche di fondo con coltivazione di seminativo arborato.

VALUTAZIONE DEL BENE.

Si utilizzerà il metodo sintetico comparativo, considerando il bene complessivo come costituito da fondo rustico di superficie pari a quella complessiva della particella 1761 (dedotta la superficie del fabbricato) oltre il valore del fabbricato stesso.

CALCOLO DELLE SUPERFICI.

Tunnel (mt. 30,00 x mt. 7,00)	mq. 210,00
Fabbricato (mt. 8,00 x mt. 5,30 + mt. 0,75 x mt. 0,90)	mq. 43,00
Particella 1761 (ex 634) mq. 2510,00 - mq. 253,00	mq. 2.257,00

VALORE DI MERCATO.

Ai fini della stima è necessario disporre del costo unitario (costo al metro quadrato) per terreni e fabbricati con caratteristiche simili a quello in esame e ricadenti nella stessa zona. Vista la carenza di dati in materia per



acquisti di fabbricati con le caratteristiche di quello da stimare lo scrivente si affiderà alle quotazioni dell'agenzia delle entrate per il territorio di Itala.

Dalla consultazione dei dati si ricava per il comune di Itala, in zona commerciale per magazzini una forbice di prezzi compresa tra un minimo di €/mq. 350,00 ed un massimo di €. 520,00. Viste le condizioni del fabbricato non ottimali (infiltrazioni di umidità dalla copertura e umidità di risalita) si applicherà il prezzo di €/mq. 370,00 alla porzione in muratura, un prezzo di 1/2 del precedente al tunnel e un prezzo di 0,55 €/mq al terreno (questo ultimo desunto dalla tabella dei valori agricoli medi della Regione Siciliana).

Tunnel: mq. 210,00 x €/mq. 370/2	€. 38.850,00
Fabbricato: mq. 43,00 x €/mq. 370,00	€. 15.910,00
Particella: 1761 mq. 2.257,00 x €/mq. 0,55	€. 1.241,35
Totale	€. 56.001,35

Che si approssima a 56.000,00. Il valore trovato è quello venale dell'immobile. Trattandosi però di vendita giudiziaria è necessaria una ulteriore decurtazione del 10% per tenere conto dei seguenti fattori:

- Differenza per oneri tributari su base catastale e su base reale.
- Assenza di garanzie di vizi.
- Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita
- Immediatezza della vendita giudiziaria.

Conseguentemente, detraendo anche le somme per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato il valore a base d'asta per la vendita del cespite risulta:

$$\text{€. } 56.000 \times 0,90 - 3.000,00 = \text{€. } 47.400,00$$



RIEPILOGO

Terreni in Ali Terme	€. 36.000,00
Fabbricato in Itala	€. 47.400,00
Totale	€. 83.400,00

CONCLUSIONI

Eseguita la stima dell'unità immobiliare, si è pervenuti ad un valore complessivo, al netto delle decurtazioni, di €. **83.400,00** per l'insieme dei due cespiti. La vendita avverrà in **due lotti** (rispettivamente terreno in Ali e fabbricato con terreno annesso in Itala). Per il fabbricato non necessita APE, trattandosi di immobile dei categoria catastale C6. Inoltre nel futuro rogito notarile relativo alla ipotetica vendita del bene per aggiudicazione a seguito di asta giudiziaria non dovrà essere applicata l'IVA (fabbricato in Itala ottenuto per atto di donazione e terreno in Ali Terme di fatto parte inedificabile e parte a bassissima edificabilità).

ULTERIORI ADEMPIMENTI.

Copia della superiore relazione, completa di allegati e dell'indicazione della scadenza del termine per formulare rilievi, veniva inviata per via telematica a:

1. Avvocato del **CREDITORE PROCEDENTE** pec ricevuta dal predetto destinatario alle ore 9:04 del **16/3/2022**.
2. **DEBITORE ESECUTATO**, debitore esecutato PEC dal predetto alle ore 9:05 del 16/3/2022

Conseguentemente il termine per formulare rilievi alla C.T.U. sarebbe scaduto per tutte le parti in causa in data 31/3/2022.

Alla scadenza lo scrivente non riceveva nulla, per cui si intendono



confermate le conclusioni della C.T.U., quali riportate alla precedente pagina
20.

Messina, 1/4/2022

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



FOTOGRAFIA N. 1

La stradella sterrata di accesso al fondo rustico in contrada "Conigli" di Ali Terme.



FOTOGRAFIA N. 2

Vista della particella catastale 255 del foglio di mappa 7 del comune di Ali Terme. La stessa forma con la particella 253 fondo unico non recintato con accesso libero dalla pubblica via. In alto un tratto di muro a secco delimitante la stradella di accesso.



FOTOGRAFIA N. 3

Vista della particella catastale 253 del foglio di mappa 7 del comune di Ali Terme.



FOTOGRAFIA N. 4

Vista del rudere costituente la particella 254.



FOTOGRAFIA N. 5

La parte opposta del fabbricato rurale costituente la particella 254.



FOTOGRAFIA N. 6

Vista della particella 1761 del foglio di mappa 11 del comune di Itala. Il tendone copre la parte destinata alle gabbie per conigli e polli.



FOTOGRAFIA N. 7

La parte frontale del tendone.



FOTOGRAFIA N. 8

Vista dal retro della la parte in muratura del fabbricato, destinata alle lavorazioni e al magazzinaggio. Il corpo sporgente è la cella frigorifera.



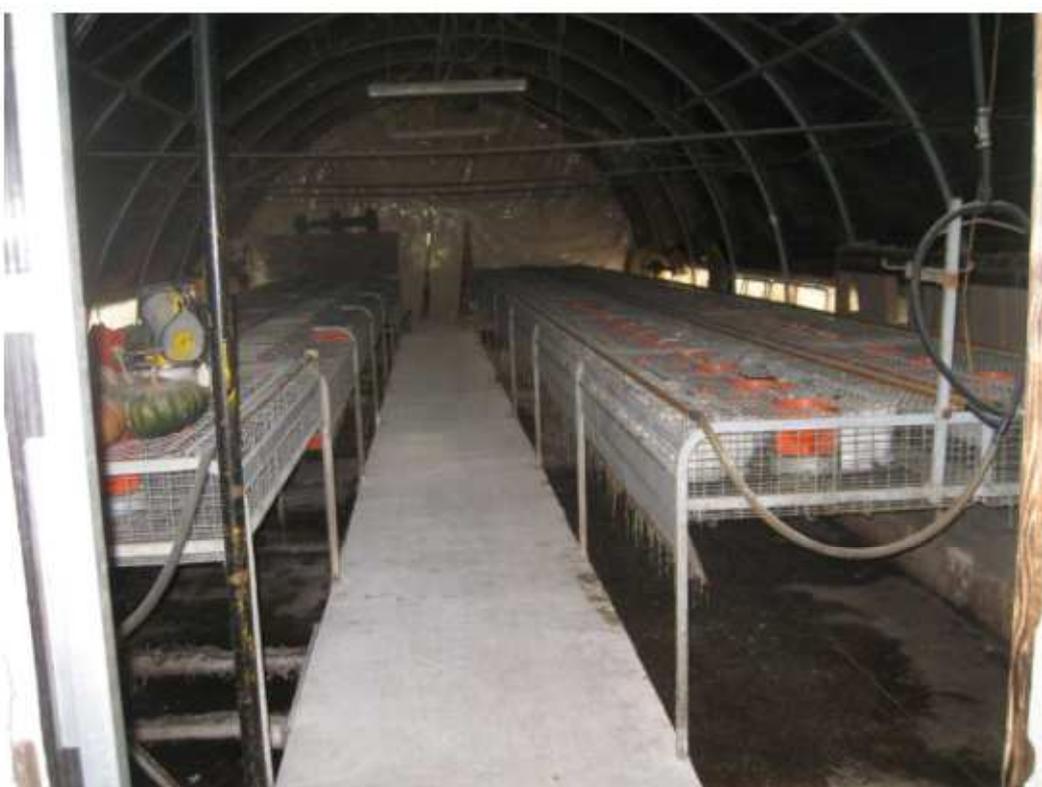
FOTOGRAFIA N. 9

Vista dal fianco del fabbricato.



FOTOGRAFIA N. 10

L'interno della porzione coperta con telone e dedicata ai conigli. Sul fondo una divisione in telone oltre la quale è sistemato la porzione pollaio.



FOTOGRAFIA N. 11

La porzione terminale della zona coperta con telone, destinata a pollaio.



FOTOGRAFIA N. 12

Il corridoio interno di separazione tra magazzino e zona di macellazione.



FOTOGRAFIA N. 13

La zona macellazione con la cella frigorifera sul fondo.



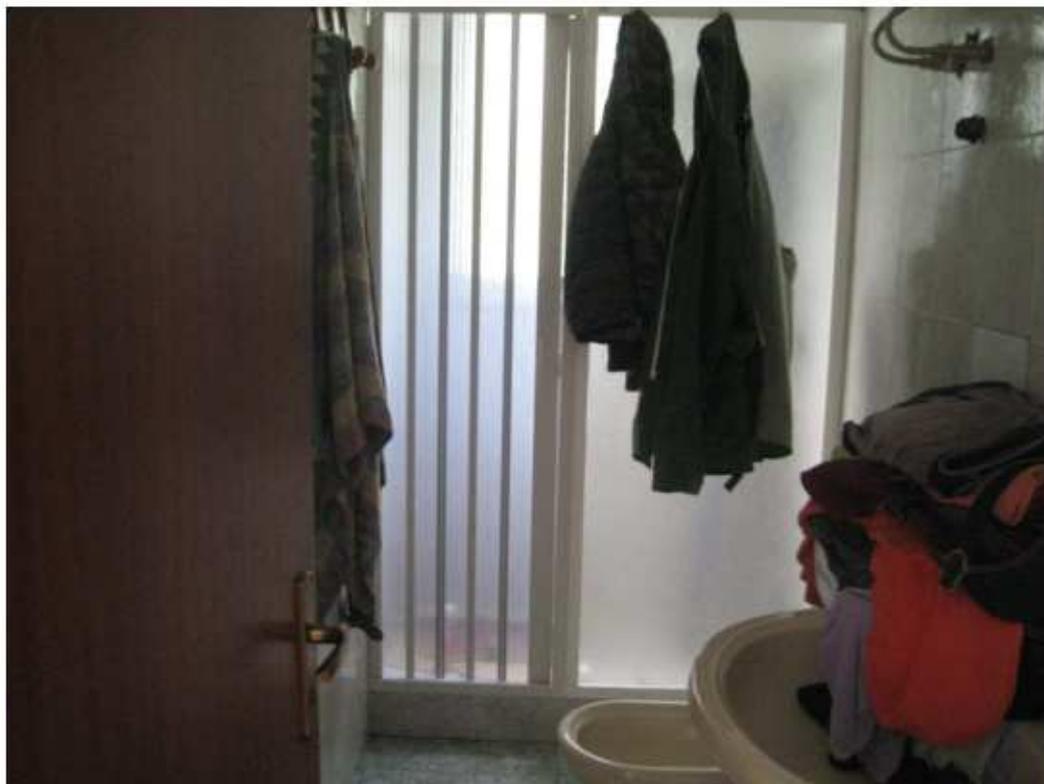
FOTOGRAFIA N. 14

Area deposito prodotti.



FOTOGRAFIA N. 15

Bagno.



FOTOGRAFIA N. 16

Altra area deposito.

