TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Provincia di Messina

Giudice: Dott. Paolo Petrolo

II° SEZIONE CIVILE

Procedimento delle Esecuzioni Immobiliari: R.G.E 205/2024

Parte creditore procedente: Ponente SPV S.r.l

Parte esecutata: [redacted]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Elio Grillo

SCHEDA PERITALE

1) Relazione peritale con puntuale risposta a quesiti; (pag. 2)
2) Relazione peritale redatta con "Tribuoffice"; (pag. 53)
3) Attestato di Prestazione Energetica; (pag. 61)
4) Verbali di sopralluogo; (pag. 69)

Messina lì 01/12/2025

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

Relazione peritale con puntuale risposta a quesiti

Incarico

A seguito della lettura degli atti della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 205/2024 e rilevato che con provvedimento del 6 giugno 2025 era stata rigettata l'istanza cautelare di sospensione dell'odierna procedura, oltre alla considerata istanza per la vendita forzata dei beni pignorati depositata dal creditore procedente; alla luce della depositata documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti, si rilevava necessario doversi procedere alla 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. 173bis disp. att. c.p.c. e la conseguente determinazione del prezzo di vendita, per tale motivo si nominava all'uopo lo scrivente Arch. Elio Grillo, affinché questi esaudisse i quesiti indicati nella nomina di incarico, previa accettazione dell'incarico dichiarando di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di impegnarsi a bene e fedelmente adempiere all'incarico, prestando in tal modo giuramento in forma telematica.

Altresì, si disponeva che il nominato perito depositasse telematicamente la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e provvedesse nello stesso termine ad inviarne copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo P.E.C. ovvero, quando ciò non fosse possibile, a mezzo fax o posta ordinaria.

Nel merito dell'indicato questionario a cui attenersi ed esaudire, si specificava allo stesso, quanto di seguito riportato:

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

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

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

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

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato

alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità;

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

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

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

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

del 25 giugno 2013 n° 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

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

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

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994

(presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

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

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

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

interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

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

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

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

copia di tali documenti;

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

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

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

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

30) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) una copia completa

dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);

31) provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.

procedimento istruttorio e descrizione delle operazioni peritali

Propedeuticamente a quanto necessario assolvere, lo scrivente, avendo anche rilevato una diversa indicazione catastale del bene oggetto di pignoramento, procedeva a studiare il percorso conducente a detta variazione per il bene de quo, estraendo copia delle visure storiche delle particelle prodromiche, oltre alla documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Venetico, come da sottostante elenco:

in data **17/06/2025** 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: estratto di mappa, visura storica nell'ambito dei fabbricati sulle particelle: 1956, 1957, 1958, 2062, 2063 e per i terreni sulle particelle: 1958 e 2062, estraendone copia a titolo oneroso;

in data **26/06/2025**, si inoltrava, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Venetico, giusta istanza di accesso agli atti e istanza tesa all'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica;

In data **27/06/2025**, perveniva dall'Ufficio protocollo del Comune di Venetico i seguenti responsi di protocollo: protocollo n. 8701 relativo all'istanza di accesso agli atti e protocollo n. 8704 relativo all'istanza per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica, in pari data ci si recava presso la cancelleria fallimentare per attingere copia

dell'atto di trasferimento dell'immobile oggetto di causa a favore del Sig. [redacted], oggi esecutato nell'odierno procedimento esecutivo;

In data **02/07/2025**, si reperivano, presso la piattaforma telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale per i servizi catastali, le seguenti visure storiche nell'ambito dei terreni riferite alle particelle: 1956, 1957, 332, 1305 e 1804. In pari data chi scrive si recava presso la cancelleria del Tribunale di Messina per la verifica della pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, in riferimento alla quale si accertava l'inesistenza di alcun pregiudizio in capo all'immobile oggetto di causa in proprietà all'esecutato. Più precisamente, per dovizia di informazioni, si rilevava la presenza di un procedimento ormai estinto, R.G. 1892/2021, riguardante un opposizione ad un decreto ingiuntivo promosso da [redacted] contro Crias, che comunque non aveva riguardato l'immobile oggetto di causa;

in data **03/07/2025**, si reperivano, presso la piattaforma telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale per i servizi catastali, le seguenti visure storiche nell'ambito dei terreni riferite alle particelle: 2062, 2063 e 2064;

In data **04/07/2025**, si reperiva, presso la piattaforma telematica "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale per i servizi catastali, la visura storica nell'ambito dei terreni riferita alla particella 1957.

In data **08/07/2025** perveniva dall'Ufficio tecnico del Comune di Venetico, avviso di pagamento delle imposte dovute per l'invio dei file della documentazione precedentemente richiesta, ammontante ad € 23,30.

In data **09/07/2025** perveniva dall'Ufficio tecnico del Comune di Venetico, la documentazione richiesta all'esito delle istanze di accesso agli atti e del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui rispettivamente: prot. n. 9372 riferito alla prima e prot. n. 9396 riferito alla seconda.

In data **05/09/2025**, ci si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Venetico per conferire con il funzionario al fine di attingere ulteriori informazioni di confrontarsi con costui a seguito di quanto rilevato nel corso degli seguiti sopralluoghi. In pari data si

inoltrava presso l'Ufficio protocollo del Genio Civile di Messina, giusta istanza tesa all'accesso agli atti.

In data **30/10/2025** chi scrive si recava presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale per i registri immobiliari e ispezioni ipotecarie, per attingere, ivi, l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli in forma aggiornata.

sopralluoghi e ispezioni

sopralluogo del 30/06/2025

In data lunedì 30 giugno u.s alle ore 9:45 circa lo scrivente, unitamente al nominato custode giudiziario avvocato Felice Gemelli, si è recato presso i luoghi oggetto di causa siti nel Comune di Venetico Via Murazze Beviola, 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 del Sig. [redacted] e del proprio legale difensore costituito avvocato Angelo Puglisi.

Nel merito di quanto necessario assolvere, si procedeva ad una completa ricognizione dei luoghi a vista, in esito ai quali si rilevava la presenza di due corpi di fabbrica adibiti ad attività artigianale, uno di dimensioni maggiori e l'altro di dimensioni minori, contornati da un ampio spazio di pertinenza caratterizzato da un evidente salto di quota, pari all'altezza di quello di dimensioni maggiori, oltre al rinvenimento di automezzi posteggiati nel detto piazzale e ciarpame/scarti di lavorazione riversi al suolo di varia caratterizzazione.

Durante il sopralluogo si è accertato che la parte intradossale dei balconi presentava parti di intonaco e pignatte distaccate dal loro supporto e che per tale evidenza occorreva mettere in sicurezza la sottostante area. Inoltre durante il sopralluogo si è potuto accedere solamente nell'immobile di maggiori dimensioni, posto che le chiavi di quello più piccolo non erano al momento nella disponibilità del presente esecutato. Riguardo al riferito materiale ivi contenuto, il Sig. [redacted] n.q., dichiarava che trattasi di oggetti di sua proprietà e che al momento della liberazione degli immobili sarà sua cura rimuoverli opportunamente. Per ciò che concerneva i mezzi posteggiati nel piazzale, lo stesso riferiva che fossero di terzi e che, anche per questi ultimi, si procederà alla loro rimozione al momento della liberazione dei beni oggetto di causa.

Contestualmente, poiché si è verificata la suddetta circostanza, nel merito della limitazione all'accesso all'immobile di minori dimensioni, si è deciso, di comune accordo con le parti presenti, di rinviare le operazioni di rilievo misurativo e fotografico alla data del 18/07/2025 alle ore 9:00.

Alle ore 10:15 si poneva termine al detto sopralluogo e si chiudeva il rapporto stilato dal nominato custode giudiziario con la sua contestuale sottoscrizione ad opera dei presenti.

sopralluogo del 18/07/2025

in data venerdì 18 luglio 2025 alle ore 8:40 circa, chi scrive si recava presso i luoghi oggetto di causa per eseguire, ivi, giusti rilievi misurativi e fotografici al bene staggito. Ivi giunto erano presenti: il custode giudiziario e il debitore esecutato Sig. [redacted] il quale, in accordo con quanto postogli in avviso, garantiva l'accesso ai luoghi, sia nel capannone di maggiori dimensioni che nel capannone di minori dimensioni. Dopo una rapida ispezione dei beni pignorati si procedeva, in primo luogo, al rilievo misurativo e fotografico della parte esterna ai capannoni e successivamente alla parte interna degli stessi.

Vista la vastità dei luoghi si è ritenuto, previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, proseguire l'attività ricognitiva con l'ausilio di un topografo e relativa strumentazione al fine di poter registrare l'esatta consistenza degli stessi.

Alle ore 13:00 circa si concludeva l'attività e si procedeva a firmare il verbale redatto dal custode giudiziario.

sopralluogo del 26/09/2025

in data venerdì 26 settembre 2025 alle ore 9:30 circa, previo avviso notificato, sia al legale difensore dell'esecutato a mezzo e-mail, sia al nominato custode giudiziario a mezzo PEC, ci si recava, unitamente all'autorizzato topografo, geometra Francesco Pandolfino, presso i luoghi oggetto di causa per eseguire gli opportuni rilievi misurati topografici alla struttura pignorata.

Ivi giunti era presente soltanto l'esecutato, Sig. [redacted], il quale garantiva l'accesso ai luoghi sia all'esterno che all'interno di essi.

Dopo aver effettuato una ricognizione dei luoghi nella parte esterna a quella specifica di interesse, per individuare l'esatto posizionamento delle attrezzature, si è proceduto alla registrazione delle stesse (stazione totale celerimetrica).

L'attività, svoltasi regolarmente, si interrompeva momentaneamente alle ore 13:30 circa per andare a desinare (C.T.U. e topografo); per riavere inizio alle ore 14:30 circa.

Alle ore 16:30 si poneva termine alla prima trance del lavoro di rilievo topografico, per proseguire, a data da destinarsi, con il tracciamento materiale, sui luoghi, mediante verniciatura, della linea di demarcazione dell'area da detrarsi a quella pignorata in quanto di proprietà pubblica. Al contempo si provvedeva chiudere il relativo verbale con la sua contestuale sottoscrizione ad opera dei presenti.

sopralluogo del 10/10/2025

in data venerdì 10 ottobre 2025 alle ore 9:30 circa, chi scrive, unitamente all'autorizzato topografo, si recava presso il bene staggito per proseguire l'attività fin lì svolta nella precedente ispezione.

Fin da subito si procedeva all'individuazione dei punti da tracciare per l'allineamento degli stessi e quindi per il tracciamento, con vernice di colore bianco, del contorno della linea di demarcazione riferita all'area da detrarre alla maggiore consistenza pignorata, perché in proprietà pubblica.

Alle ore 13:40 si poneva termine al lavoro svolto e si chiudeva il relativo verbale con la sua contestuale sottoscrizione ad opera dei 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 al riguardo fu eseguito un accertamento presso i luoghi oggetto di causa, alla presenza del nominato custode e con questi concertato in data 30/06/2025. Per tale programmata ispezione, il custode stesso riferiva di farsi carico della giusta comunicazione da formalizzare al debitore e, nella fattispecie, presso il proprio legale difensore costituito, avvocato Angelo Puglisi, a mezzo PEC.

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, così disposti:

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

il compendio pignorato al Sig. [redacted], consisteva in due immobili a destinazione d'uso opificio, ciascuno ad una elevazione fuori terra e siti nel Comune di Venetico, in contrada Moscato, Via Murazze Beviola così come indicato nell'atto di pignoramento.

In termini localizzativi, il bene in valutazione risultava individuato dalle seguenti coordinate GPS sessagesimali: Lat 38°12'47.80'', Long 15°22'18.56'' ed a 70 m. s.l.m.

In particolare il contesto territoriale in cui risultavano inseriti gli immobili era quello dell'estrema periferia suburbana caratterizzata da organismi edilizi a vocazione artigianale/industriale, quali capannoni e strutture di medie e grandi dimensioni. La conformazione orografica risultava collinare a bassa quota.

La consistenza dei fabbricati oggetto di causa riprendeva tale predetta tipologia, essendo le stesse caratterizzate da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tompanature in laterizi forati.

Da quanto evinto in raffronto tra le schede catastali reperite, gli atti di pignoramento e relative trascrizioni, l'immobile oggetto di causa risultava diversamente censito catastalmente, infatti negli atti di pignoramento veniva indicato che gli immobili pignorati risultavano essere i seguenti:

- foglio di mappa 2, particella 1956, piano terra, cat. F/1, m^2 1617, Via Murazze Beviola, in ditta [redacted];

- foglio di mappa 2, particella 1958, piano terra, cat. C/2, cl. 3, m^2 20, R.C. Euro 30,99, in ditta [redacted].

Mentre oggi risulta: foglio di mappa 2, particella 2063, cat. D/1, rendita Euro 6.120,00, Contrada Moscato snc piano T, in ditta [redacted] (ancora, dopo l'aggiornamento catastale a mezzo "Docfa" del 19/11/2025 risulta: foglio di mappa 2, particella 2063, cat. D/1, rendita Euro 6.135,00, Contrada Moscato snc piano T, in ditta [redacted]).

Nello specifico la penultima avvenuta variazione, in riscontro a quanto evinto dallo studio della documentazione catastale reperita, risultava risolta dai seguenti sintetizzati passaggi: la particella 1956 di 1617 m^2, unitamente alla particella 1958 di 26 m^2, venivano soppresse e con Tipo Mappale del 20/12/2013, Pratica n. ME0275558 in atti dal 20/12/2013 presentato il 19/12/2013 (n. 275558.2/2013), venivano unite costituendo la nuova derivata 2063 di 1643 m^2.

In termini dei confini, si esponeva che l'intero cespite confinava:

- a nord con la particella 2145, intestato a Comune di Venetico;

- a sud con la particella 1308, intestato a Comune di Venetico;

- a est con la particella 1305, qualificata come ente urbano, stessa ditta;

- a ovest: in parte con la particella 2054 qualificata come ente urbano, altra ditta proprietaria, e in parte con la particella 1957 intestata a Comune di Venetico.

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 le piante da rilievo eseguite sulla scorta dei dati attinti nel corso degli eseguiti sopralluoghi, sia un'opportuna documentazione fotografica, si rimanda 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.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, come di seguito testualmente riportato.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, Al SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- [redacted] nato il 26/11/1981 a Messina Codice fiscale: [redacted].

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 13/09/2024 Numero di repertorio 3219 notificato da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Messina trascritto il 01/10/2024

ai nn. 26100/20923 a favore di Ponente SPV S.r.L. Sede ROMA Codice fiscale: 14572341007 sui seguenti immobili:

* [redacted] proprietà l/1 su area urbana in Venetico (ME) Foglio 2 Particella 1956 Natura F1 Indirizzo Via Murazze Beviola Piano T

* [redacted] proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in Venetico (ME), Foglio 2 Particella 1958 Natura C/2 Consistenza 20 metri quadri.

Indirizzo Via Murazze Beviola Piano T

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Messina- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 01/10/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* All'esecutato [redacted], l'intera proprietà degli immobili Venetico Foglio 2 Particella 1305, Venetico Foglio 2, Particella 1308, Particella 718, Particella 719 è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003 Numero di repertorio 1488 Tribunale di Messina, trascritto il 05/08/2005 nn. 30145/16760 da potere di Fallimento [redacted] e dei soci di fatto [redacted] Sede Venetico (ME), Codice fiscale [redacted]

N.B. a margine risulta:

* Atto Giudiziario nn. 10274/7524 DEL 29/03/2011 derivante da decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003 emesso da Tribunale di Messina sede Messina Numero di repertorio 1488 In rettifica della formalità trascritta a Messina il 05/08/2005 ai nn. 30145/ 16760 atto giudiziario decreto di trasferimento immobili:

* All'esecutato [redacted], l'intera proprietà degli immobili Venetico Foglio 2, particella 1305, Venetico Foglio 2, particella 1308 Particella 718 Particella 719 è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003 Numero di repertorio 1488 Tribunale di Messina, trascritto il 29/03/2011 nn. 10274/7524 da potere di [redacted] nato il 03/09/1951 a Venetico (ME), Codice fiscale: [redacted]: la presente a rettifica

della precedente trascrizione del 5 agosto 2005 ai nn. 30145-16760, ove erroneamente nel quadro C, il contro è stato indicato come fallimento [redacted]. e dei soci di fatto [redacted] e [redacted], invece che a nome di [redacted], nato a venetico il 3 settembre 1951.

* All'esecutato [redacted], l'intera proprietà bene personale degli immobili Venetico Foglio 2, particella 1308, Venetico Foglio 2, particella 1305 è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 07/11/2002 Numero di repertorio 66/93 Tribunale Messina trascritto il 06/03/2004 nn. 8349/6060 da potere di fallimento [redacted] e [redacted] sede Messina, Codice fiscale [redacted]: Con il decreto dì trasferimento è stato ordinato al conservatore di procedere alla cancellazione e/o annotazione di inefficacia sull'immobile delle seguenti formalità: iscrizioni 18370/1186 del 14/07/1984; 286/19 del 05/01/1993; 583/42 del 08/01/1993; 7335/5780 del 22/03/1993; 8385/702 del 02/04/1993;

trascrizioni: 18371/15911 del 14/07/1984; 33375/28607 del 17/11/1992 nonché di ogni altra trascrizione o iscrizione pregiudizievole ancorché non specificata nell'atto di trasferimento. Sul terreno particelle 1305 e 1308 insiste un piccolo edificio ad una elevazione fuori terra adibito ad ufficio di mq. 78,40 oltre ad una tettoia di mq. 70 ed oltre ad un capannone di mq 163,62.

* A [redacted], l'intera proprietà degli immobili Venetico Foglio 2, particella 1305 è pervenuta per atto di compravendita del 11/07/1980, Pubblico ufficiale FILLORAMO NICOLINO Sede Spadafora (ME) Repertorio n. 68490 – Registrazione n. 1372 in data 3l/07/1980 • Voltura n. 19383 in atti dal 20/05/1980, trascritto il 06/08/1980 nn. 15657/13969 da potere Gazzara [redacted] (C.F: GZZGCM15L24F158F) nato a Messina (ME) il 24/07/1915, Gazzara Rosa Thea (C.F: GZZRTH11S48H519X), nata a Rometta (ME) il 08/11/1911, Orioles Teresa (C.F: RLSTRS94B52H519X) nata a Rometta (MF) il 12/0211894.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 25129/3878 del 04/08/2011, ipoteca volontaria nascente da *concessione a garanzia di mutuo fondiario* del 03/08/2011, numero di repertorio 35042/12047 Notaio Dott. Di Bella Mario Sede Milazzo (ME).

A favore di Credito Siciliano S.P.A. sede Palermo, Codice Fiscale: 04226470823 (Domicilio ipotecario eletto Palermo Via Siracusa N. 1/E), contro [redacted] nato il 26/11/1981 a Messina, Codice Fiscale: [redacted]

[redacted] sede Venetico (ME) Codice Fiscale:[redacted]

Quale debitore non datore di ipoteca capitale € 160.000,00 Totale € 320.000,00 Durata 15 anni.

Grava su Venetico Foglio 2, particella 1956, particella 1958

trascrizione nn. 26100/20923 del 01/10/2024 nascente da *verbale di pignoramento immobili* del 13/09/2024 numero di repertorio 3219 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Messina sede Messina.

A favore di Ponente SPV S.R.L Sede Roma Codice Fiscale: 14572341007 (Richiedente: Europa CS Srl per Studio Legale Panini Bucciarelli Via Giovanni Antonio Plana,4 Roma),

contro [redacted] nato il 26/11/1981 a Messina Codice Fiscale: [redacted]

Grava su Venetico Foglio 2, particella 1956, particella 1958.

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo

CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 01/10/2024, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di Venetico (ME) Foglio 2, particella 1958, natura C/2, Consistenza 20 mq.

Indirizzo Via Murazze Beviola, Piano T.

in ditta a: [redacted] nato il 03/09/1951 a Venetico (ME), Codice fiscale: [redacted], proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione in soppressione del 18/12/2013, pratica n. ME0272293, in atti dal 18/12/2013 - demolizione totale - demolizione totale (n.53979. 1).

Dati derivanti da: frazionamento del 13/12/2006 in atti dal 13/12/2006 (n.009556/2006)

Dati derivanti da: frazionamento del 13/12/2006 Pratica n. ME0l97658 in atti dal 13/12/2006 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 9556.1/2006)

- Annotazioni: classamento e rendita validati

Comune Venetico L 735 (ME) Foglio 2, particella 1958 Dati derivanti da Variazione in soppressione del 18/12/2013, pratica n. ME0272293, in atti dal 18/12/2013 - DEMOLIZIONE TOTALE - (n.53979.1/2013)

La dichiarazione di Demolizione totale ha:

Altri immobili:

Comune Venetico L735 (ME) Foglio 2 Particella 2062 (costituito)

Comune Venetico L735 (ME) Foglio 2 Particella 1958 (soppresso)

Dati identificativi:

dall'impianto al 13/12/2006

Comune Venetico L 735 (ME) Foglio2, particella 1305 (predecessore). Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dal 13/12/2006 al 18/12/2013 Comune Venetico, L 735 (ME) Foglio2, particella 1958 (attuale).

Dati derivanti da:

frazionamento del 13/12/2006, pratica n. ME0197658 in atti dal 13/12/2006 *frazionamento per trasferimento di diritti* (n. 9556.1/2006)

* Catasto fabbricati di Venetico (ME) Foglio 2, particella 2063, natura D/1, rendita catastale euro 6.120,00 Indirizzo contrada Moscato Piano T.

in ditta a: [redacted] nato il 26/11/1981 a Messina,

Codice fiscale: [redacted] proprietà 1/1.

Dati derivanti da: *variazione nel classamento* del 10/12/2014 Pratica n. ME0370372 in atti dal 10/12/2014 *variazione di classamento* (n.208397.1/2014). Notifica effettuata con protocollo n. ME0371016 del 11/12/2014

- Annotazioni: classamento e rendita rettificate.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 07/03/2014 in atti dal 07/03/2014 (n.082369/2014)

Dati derivanti da: variazione del 27/12/2013, pratica n. ME0276636 in atti dal 27/12/2013 unita afferenti edificate su area urbana (n. 54462.1/2013)

Dati derivanti da: Variazione del 27/12/2013 dal 27/12/2013 al 27/10/2024 Comune Venetico L735 (ME) Foglio2, particella 2063 (attuale). Dati derivanti da variazione del 27/12/2013. Pratica n. ME0276636 in atti dal 27/12/2013 *unita afferenti edificate su area urbana* (n. 54462.1/2013).

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune Venetico L 735 (ME), foglio 2. particella 1956 (soppresso)

Comune Venetico L 735 (ME), foglio 2, particella 2062 (soppresso)

Catasto Terreni

foglio 2, particella 2063, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di Venetico (L735) (ME), foglio 2, particella 2063, particella con qualità: *ente urbano*, superficie: 1.643 m^2

Annotazione di immobile: comprende il foglio 2, N. 2064

Dati identificativi

Dall'impianto al 11/07/1980 immobile predecessore Comune di Venetico (L735) (ME) Foglio 2, particella 332, impianto meccanografico del 02/11/1977;

dal 11/07/1980 al 04/12/2006 immobile predecessore Comune di Venetico (L735) (ME) Foglio 2, particella 1305, frazionamento del 11/07/1980 in atti dal 20/05/1983 (n. 19383);

dal 04/12/2006 al 20/12/2013 Immobile predecessore Comune di Venetico (L735) (ME) Foglio 2, particella 1956 Tipo Mappale del 04/12/2006, pratica ME0190916 in atti dal 04/12/2006 (n. 190916.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: Venetico (L735) (ME),

- foglio 2, particella 1957;

- foglio 2, particella 1305;

- foglio 2, particella 1958.

dal 20/12/2013 Immobile attuale Comune di Venetico (L735) (ME), foglio 2, particella 2063 Tipo Mappale del 20/12//2013, Pratica n. ME0275558, in atti dal 20/12/2013 presentato il 19/12'2013 (n. 275558.1/2013)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: Venetico (L735) (ME)

Foglio 2, particella 1956;

foglio 2, particella 2064;

foglio 2, particella 2062;

in tale su indicato documento, la professionista esponeva una dettagliata disamina degli argomenti riguardanti sia l'aspetto catastale storico delle particelle coinvolte nel procedimento de quo, sia l'aspetto relativo ai titoli di provenienza, così estrapolati e indicati specificamente in ordine cronologico, dal più recente al più remoto:

1) All'esecutato [redacted], l'intera proprietà degli immobili siti nel Comune di Venetico censiti al foglio di mappa 2 e allibrati alle particelle: 1305, 1308, 718, 719, è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003, numero di repertorio 1488, emesso dal Tribunale di Messina, trascritto il 05/08/2005 ai nn. 30145/16760 da potere di fallimento [redacted]. e dei soci di fatto [redacted] e [redacted] Sede Venetico (ME), Codice fiscale [redacted].

Nel documento di riferimento veniva inserita una nota a margine, in attinenza alla quale si specificava che:

- *nell'atto giudiziario nn. 10274/7524 del 29/03/2011, derivante dal decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003, emesso dal Tribunale di Messina, giusto numero di repertorio 1488, in rettifica della formalità trascritta a Messina il 05/08/2005 ai nn. 30145/16760 dell'atto giudiziario decreto di trasferimento immobili, all'esecutato [redacted], l'intera proprietà degli immobili, siti nel Comune di Venetico al foglio di mappa 2, particelle: 1305, 1308, 718 e 719, è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003 numero di repertorio 1488 Tribunale di Messina, trascritto il 29/03/2011 nn. 10274/7524 da potere di [redacted] nato il 03/09/1951 a Venetico (ME), Codice*

fiscale [redacted], ciò in forma di rettifica della precedente trascrizione del 5 agosto 2005 ai nn. 30145-16760, ove erroneamente nel quadro C, il contro era stato indicato come fallimento [redacted]. e dei soci di fatto [redacted] e [redacted], invece che a nome di [redacted], nato a Venetico il 3 settembre 1951.

Inoltre, all'esecutato [redacted], l'intera proprietà del bene personale degli immobili siti nel Comune di Venetico, censiti al foglio di mappa 2, particelle: 1305 e 1308, è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 07/11/2002, numero di repertorio 66/93, emesso dal Tribunale di Messina e trascritto il 06/03/2004 ai nn. 8349/6060 da potere di fallimento [redacted] e [redacted] sede Messina, Codice Fiscale: [redacted]. Con tale decreto di trasferimento è stato ordinato al conservatore di procedere alla cancellazione e/o annotazione di inefficacia sull'immobile delle seguenti formalità: iscrizioni 18370/1186 del 14/07/1984; 286/19 del 05/01/1993; 583/42 del 08/01/1993; 7335/5780 del 22/03/1993; 8385/702 del 02/04/1993;

trascrizioni: 18371/15911 del 14/07/1984; 33375/28607 del 17/11/1992, nonché di ogni altra trascrizione o iscrizione pregiudizievole ancorché non specificata nell'atto di trasferimento. Sul terreno particelle 1305 e 1308 insiste un piccolo edificio ad una elevazione fuori terra adibito ad ufficio di mq. 78,40 oltre ad una tettoia di mq. 70 ed oltre ad un capannone di mq 163,62.

2) A [redacted], l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Venetico e censito al foglio di mappa 2, alla particella 1305 è pervenuto per atto di compravendita del 11/07/1980, Pubblico ufficiale Filloramo Nicolino Sede Spadafora (ME), repertorio n. 68490 – Registrazione n. 1372 in data 3l/07/1980, voltura n. 19383 in atti dal 20/05/1980, trascritto il 06/08/1980 nn. 15657/13969 da potere di:

- Gazzara [redacted] (C.F: GZZGCM15L24F158F) nato a Messina (ME) il 24/07/1915;
- Gazzara Rosa Thea (C.F: GZZRTH11S48H519X), nata a Rometta (ME) il 08/11/1911;
- Orioles Teresa (C.F: RLSTRS94B52H519X) nata a Rometta (MF) il 12/0211894.

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 relazionava che, come già riferito precedentemente, il sottoscritto C.T.U. reperiva dal fascicolo telematico giusta relazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, su incarico del creditore procedente.

In tale documento, nel caso che ci occupa, la professionista relazionava l'esito delle ricerche da lei effettuate, come di seguito annoverate e testualmente riportate.

Iscrizione nn. 25129/3878 del 04/08/2011, quale *ipoteca volontaria* nascente da *concessione a garanzia di mutuo fondiario* del 03/08/2011, numero di repertorio 35042/12047, Notaio Dott. Mario Di Bella in Milazzo (ME).

A favore di Credito Siciliano S.P.A. con sede a Palermo, Codice fiscale: 04226470823 (Domicilio ipotecario eletto Palermo Via Siracusa N. 1/E).

Contro:

- [redacted] nato il 26/11/1981 a Messina, Codice fiscale: [redacted];

- [redacted]. sede Venetico (ME) Codice fiscale [redacted], quale debitore non datore di ipoteca capitale € 160.000,00 Totale € 320.000,00, durata 15 anni.

Gravante su immobili siti nel Comune di Venetico e censiti al foglio di mappa 2, particelle: 1956 e 1958.

Trascrizione nn. 26100/20923 del 01/10/2024, nascente da *verbale di pignoramento immobili* del 13/09/2024, numero di repertorio 3219, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina, sede Messina.

A favore di Ponente S.p.v S.R.L, sede Roma, Codice Fiscale: 14572341007 (Richiedente: Europa CS S.r.l per studio legale Panini Bucciarelli, Via Giovanni Antonio Plana, 4 Roma).

Contro [redacted], nato il 26/11/1981 a Messina, Codice fiscale: [redacted], gravante su immobili siti nel Comune di Venetico e censiti al foglio di mappa 2, particelle: 1956 e 1958.

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 2 del Comune di Venetico per gli immobili oggetto di causa, sia la pianta catastale degli stessi, di cui: la prima al prot. n. T185335/2025 del 17/06/2025 e la seconda al prot. n. T12060 del 29/06/2025.

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 in relazione a quanto riscontrato dalla documentazione versata in atti, non risultava alcuna delle superiori indicazioni in capo al soggetto esecutato.

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 poteva dichiarare che l'immobile al momento del sopralluogo risultava detenuto dal proprietario esecutato, Sig. [redacted], in forza del decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003, numero di repertorio 1488, emesso dal Tribunale di Messina, trascritto il 05/08/2005 ai nn. 30145/16760 da potere di fallimento [redacted] e dei soci di fatto [redacted] e [redacted] sede Venetico (ME), Codice fiscale [redacted].

Oltre al decreto di trasferimento immobili del 07/11/2002, numero di repertorio 66/93, trascritto il 06/03/2004 ai nn. 8349/6060 da potere di FALLIMENTO [redacted] GIUSEPPE E [redacted] Sede Messina, Codice fiscale [redacted], emesso dal Tribunale di Messina per i beni siti nel Comune di Venetico e censiti al foglio di mappa 2, particelle: 1305 e 1308.

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 esponeva che lo scrivente aveva proceduto a reperire giusto Certificato di Destinazione Urbanistica, così come direttamente inviato dall'Ufficio tecnico del Comune di Venetico a mezzo PEC in data 09/07/2025, con protocollo n. 9396, su istanza inoltrata presso lo stesso gabinetto in data 26/06/2025 e assunta con protocollo n. 8704 del 27/06/2025.

In tale documento si esponeva che l'immobile oggetto di causa, censito al foglio di mappa 2, particella 2063, fosse ricadente, per intero, in zona omogenea D1a, con destinazione *attività industriali ed artigianali* normate dall'art. 30 N.A.

Inoltre risultava che il bene in parola fosse inserito nell'ambito del Consorzio A.S.I. e che per tale evidenza si allegavano le rispettive Norme di Attuazione sotto riportate, unitamente a quelle specifiche per le zone a destinazione attività artigianali/industriali.

ART. 30 - ZONA DI - ATTIVITA' INDUSTRIALI

- Definizione: Sono le zone del Piano Regolatore ricadenti in parte all' interno della perimetrazione del Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Provincia di Messina (oggi I.R.S.A.P.) e le stesse saranno normate come segue: Destinazione: Industriale e/o Artigianale e/o Produttivo e/o Commerciale per grandi strutture di vendita o Centri Commerciali o Polifunzionali. Il P.R.G. si attua, per le nuove costruzioni che prevedano l'utilizzo di nuovo suolo, attraverso la redazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata con superfici e minima di mq 20.000. In fase di

redazione del Piano Esecutivo, dovranno essere reperiti i servizi pubblici di cui al D.M. 4 aprile 1968 n. 1444, e rispettati i seguenti indici:

• Rapporto di copertura massimo Re 50 % del lotto

• Hm = m 12,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici)

• Distanza dalle costruzioni: pari all' altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche

• Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche.

Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con finestre che, ai sensi della vigente legislazione, non possano costituire servitù di affaccio o di vista; la distanza minima da tali pareti non deve comunque essere inferiore a m 5,00.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/7 6, così come sono da applicare le prescrizioni di cui all' art. 5 del D.M. 02/04/68 relative ai servizi.

Nei casi in cui si dia luogo a nuove attività di carattere commerciale connesse a gli insediamenti produttivi di cui agli artt. 46 e 47, vanno reperite aree aggiuntive destinate a servizi nella misura di cui al punto 2) dell'art.5 del D.M. 02/04/68 e a parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall' art. 24 delle presenti norme. Deve altresì essere garantito il rispetto della L.R. n. 28/99 nonché del contenuto del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

Considerato che la presente zona ricade, parzialmente, nelle Aree di recupero - *12 p. Aree degradate o soggette ad attività estrattiva* di cui al Piano Paesaggistico - Ambito 9 vigente per la Provincia di Messina, per la stessa si attua quanto previsto nelle norme generali dello stesso strumento, all' art. 20 per la categoria "aree di recupero".

L'esecuzione di qualsiasi intervento all' interno della perimetrazione del Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Provincia di Messina, resta comunque subordinata all' acquisizione di parere favorevole e/o Nulla Osta da parte dell'I.R.S.A.P. e al rispetto delle previsioni del suddetto piano sovraordinato.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.R.G. del Consorzio A.S.I.

D 2.4 ZONA LATERIZI

Individuazione di zona: Comune di Venetico, Valdina, Scala Torregrotta, perimetrazione Comune Pace del Mela.

Descrizione: Area di estremo degrado ambientale assoggettata nel tempo all' estrazione e alla lavorazione di materiali di cava in condizione di un elevato regime di utilizzo.

Mostra i segni di una rilevante trasformazione geomorfologica che comporta specifici fattori di rischio.

Strumento attuativo: Piano particolareggiato di risanamento ambientale.

Interventi ammissibili: Opere di bonifica ambientale, interventi per il dissesto idrogeologico, opere di ricolmo e di consolidamento dei pendii, interventi edilizi su progetto unitario realizzabile e per fasi.

Destinazioni di zona: Servizi territoriali, aree per attività di piccola e media industria, aree per artigianato, area fieristica commerciale per attività connesse alla produzione dei laterizi e all' artigianato, parcheggi, verde attrezzato.

Standard da applicare: Rapporto di copertura pari all'esistente. Sono ammesse nuove edificazioni esclusivamente per servizi di zona e territoriali, per costruzioni direzionali e/o commerciali e per impianti tecnologici di ammodernamento e/o di servizio per i fabbricati esistenti.

Prescrizioni particolari: Riserva di area per servizi territoriali pari al 15% della superficie, area per attività commerciali pari al 10% dell'intero, area per attività artigianali pari al 15%, area per verde attrezzato e sistemazioni del suolo pari al 25%. Si prescrive la verifica di tutte le normative in materia di salvaguardia ambientale, consolidamento dei terreni, dissesto idrogeologico. Si prescrive, per la riorganizzazione e dismissione delle cave, specifico programma degli interventi e progetto architettonico per comparto di Piano particolareggiato. Nelle more dì approvazione del Piano Particolareggiato di risanamento ambientale sono consentite esclusivamente opere di manutenzione, ristrutturazione senza incremento di volumetria, adeguamento tecnologico.

Il Piano Particolareggiato di risanamento ambientale potrà essere esteso alle perimetrazioni delle aree del Comune di Pace del Mela ove dette aree siano individuate con medesima tipologia di zona nel PRG Comunale.

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 su esposto nono quesito 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, vincoli od oneri, anche di natura condominiale,* gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; anche in relazione alla circostanza secondo cui non si rilevava alcun condominio essendo il bene in oggetto di carattere unico.

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 esponeva e ribadiva che l'intero cespite risultava essere a destinazione "opificio", univoco e quindi in assenza di una gestione condominiale.

Riguardo invece la questione relativa all'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato, lo scrivente, a seguito di opportune ricerche presso l'apposita cancelleria del Tribunale di Messina, non rilevava alcun pregiudizio in capo all'immobile pignorato, in riferimento all'esecutato.

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 esponeva che lo scrivente aveva proceduto a reperire giusto Certificato di Destinazione Urbanistica, così come direttamente inviato dall'Ufficio tecnico del Comune di Venetico a mezzo PEC in data 09/07/2025, con protocollo n. 9396, su istanza inoltrata presso lo stesso gabinetto in data 26/06/2025 e assunta con protocollo n. 8704 del 27/06/2025.

In tale documento si esponeva che l'immobile oggetto di causa, censito al foglio di mappa 2, particella 2063, **fosse ricadente, per intero, in zona omogenea D1a, con destinazione *attività industriali ed artigianali*** normate dall'art. 30 N.A.

A tal fine si allegava l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Consorzio A.S.I., come di seguito sotto integralmente riportato, specificando altresì che *"sono fatte salve le norme di rango superiore vigenti in materia, nel rispetto dei caratteri morfologici, topologici, architettonici ed ambientali propri di ciascuna area"*.

Piano Regolatore Generale divenuto efficace ed esecutivo con Deliberazione di Consiglio Comunale. n .17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c.3, *della l.r. n .19/2020 e* ss. *mm. e ii., come modificato dall'art. 5,* c. 2, *lett. b*), *p.1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020.*

ART. 30 - ZONA DI - ATTIVITA' INDUSTRIALI

- Definizione: Sono le zone del Piano Regolatore ricadenti in parte all' interno della perimetrazione del Piano Regolatore del Consorzio per l 'area di sviluppo industriale della Provincia di Messina (oggi I.R.S.A.P.) e le stesse saranno normate come segue: Destinazione: Industriale e/o Artigianale e/o Produttivo e/o Commerciale per grandi strutture di vendita o Centri Commerciali o Polifunzionali. Il P.R.G. si attua, per le nuove costruzioni che prevedano l'utilizzo di nuovo suolo, attraverso la redazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata con superfici e minima di mq 20.000. In fase di redazione del Piano Esecutivo, dovranno essere reperiti i servizi pubblici di cui al D.M. 4 aprile 1968 n. 1444, e rispettati i seguenti indici:

• Rapporto di copertura massimo Re 50 % del lotto

• Hm = m 12,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici)

• Distanza dalle costruzioni: pari all' altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche

• Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche.

Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con finestre che, ai sensi della vigente legislazione, non possano costituire servitù di affaccio o di vista; la distanza minima da tali pareti non deve comunque essere inferiore a m 5,00.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/7 6, così come sono da applicare le prescrizioni di cui all' art. 5 del D.M. 02/04/68 relative ai servizi.

Nei casi in cui si dia luogo a nuove attività di carattere commerciale connesse a gli insediamenti produttivi di cui agli artt. 46 e 47, vanno reperite aree aggiuntive destinate a servizi nella misura di cui al punto 2) dell'art.5 del D.M. 02/04/68 e a parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall' art. 24 delle presenti norme. Deve altresì essere garantito il rispetto della L.R. n . 28/99 nonché del contenuto del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

Considerato che la presente zona ricade, parzialmente, nelle Aree di recupero - *12 p. Aree degradate o soggette ad attività estrattiva* di cui al Piano Paesaggistico - Ambito 9 vigente per la Provincia di Messina, per la stessa si attua quanto previsto nelle norme generali dello stesso strumento, all' art. 20 per la categoria "aree di recupero".

L'esecuzione di qualsiasi intervento all' interno della perimetrazione del Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Provincia di Messina, resta comunque subordinata all' acquisizione di parere favorevole e/o Nulla Osta da parte dell'I.R.S.A.P. e al rispetto delle previsioni del suddetto piano sovraordinato.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.R.G. del Consorzio A.S.I.

D 2.4 ZONA LATERIZI

Individuazione di zona: Comune di Venetico, Valdina, Scala Torregrotta, perimetrazione Comune Pace del Mela.

Descrizione: Area di estremo degrado ambientale assoggettata nel tempo all' estrazione e alla lavorazione di materiali di cava in condizione di un elevato regime di utilizzo.

Mostra i segni di una rilevante trasformazione geomorfologica che comporta specifici fattori di rischio.

Strumento attuativo: Piano particolareggiato di risanamento ambientale.

Interventi ammissibili: Opere di bonifica ambientale, interventi per il dissesto idrogeologico, opere di ricolmo e di consolidamento dei pendii, interventi edilizi su progetto unitario realizzabile e per fasi.

Destinazioni di zona: Servizi territoriali, aree per attività di piccola e media industria, aree per artigianato, area fieristica commerciale per attività connesse alla produzione dei laterizi e all' artigianato, parcheggi, verde attrezzato.

Standard da applicare: Rapporto di copertura pari all'esistente. Sono ammesse nuove edificazioni esclusivamente per servizi di zona e territoriali, per costruzioni direzionali e/o commerciali e per impianti tecnologici di ammodernamento e/o di servizio per i fabbricati esistenti.

Prescrizioni particolari: Riserva di area per servizi territoriali pari al 15% della superficie, area per attività commerciali pari al 10% dell'intero, area per attività artigianali pari al 15%, area per verde attrezzato e sistemazioni del suolo pari al 25%. Si prescrive la verifica di tutte le normative in materia di salvaguardia ambientale, consolidamento dei terreni, dissesto idrogeologico. Si prescrive, per la riorganizzazione e dismissione delle cave, specifico programma degli interventi e progetto architettonico per comparto di Piano particolareggiato. Nelle more dì approvazione del Piano Particolareggiato di risanamento ambientale sono consentite esclusivamente opere di manutenzione, ristrutturazione senza incremento di volumetria, adeguamento tecnologico.

Il Piano Particolareggiato di risanamento ambientale potrà essere esteso alle perimetrazioni delle aree del Comune di Pace del Mela ove dette aree siano individuate con medesima tipologia di zona nel PRG Comunale.

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 prendeva 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 Venetico, come da istanza formalizzata a mezzo PEC in data 26/06/2025 e assunta con protocollo n. 8704 del 27/06/2025, accertava la presenza dell'avvenuta presentazione di una SCIA in sanatoria per gli immobili oggetto di causa, assunta con prot. n. 0002202 del 12/02/2024 ed avente ad oggetto l'avvenuta realizzazione di alcune modifiche agli immobili oggetto di causa quali: la diversa distribuzione degli spazi interni, la variazione delle bucature dei relativi prospetti, eseguiti nei corpi di fabbrica durante i lavori di completamento dei fabbricati, la cui ultimazione risale al 28 giugno 2011. Nello specifico, le difformità edilizie oggetto della pratica di sanatoria de qua, consistevano:

- per il capannone di maggiori dimensioni denominato "Corpo 2", nella diversa rimodulazione degli spazi interni e la conseguente variazione dei prospetti;

- per il capannone di minori dimensioni, denominato "Corpo 3", anch'esso nella diversa rimodulazione degli spazi interni e la conseguente variazione dei prospetti.

Inoltre risultavano realizzate/variate:

- due rampe non strutturali di collegamento con il lastrico solare di copertura, in luogo delle previste aperture;

- modifica della forma e dell'aggetto del balcone che originariamente era stato previsto su tre lati e di sporto pari a circa 0,60 m. mentre risulta modificato con unico balcone sul prospetto principale ovest e un modesto risvolto laterale su metà del prospetto sud, con sporto incrementato pari 1,00 m.

In forma di completezza documentale si rilevava utile esporre che l'insediamento industriale è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 475, prot. n. 2471 del 21/05/2007 rilasciata dal Comune di Venetico e propedeutica Autorizzazione Sismica ex Legge 64/1974, prot. n. 18219 del 06.02.2006, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina.

A parte tale rilevanza, non si reperiva alcun rilasciato Certificato di Agibilità.

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;

all'esito di quanto eseguito in raffronto, tra le informazioni attinte nel corso delle eseguite ispezioni, in merito allo stato dei luoghi, con quanto evidenziato negli elaborati grafici riferiti alla pratica di sanatoria SCIA di cui al prot. n. 0002202 del 12/02/2024, sono emerse delle difformità definite come da precedente descrizione, oltre alla successiva

modifica consistente nella realizzazione di paratie interne a ciascun immobile tale da dividerli in due partizioni autonome.

Per tale intervento realizzato in difformità, si rileva la possibilità di sanatoria mediante procedura in SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo complessivo risulta essere pari a € 2.668,00 oltre IVA e accessori come per legge, di cui ai seguenti costi parziali: € 1.032,00 per sanzione, € 50,00 per diritti di istruttoria, € 70,00 per diritti di segreteria, € 16,00 marca da bollo, oltre ad € 1.500,00 oltre IVA e accessori come per legge per compensi del tecnico professionista per istruire la pratica.

Inoltre, poiché nella SCIA in sanatoria veniva inserita l'avvenuta modifica dell'estensione dell'aggetto del balcone posto sul coronamento dell'edificio di minori dimensioni, passando da circa 0,60 m. a circa 1 m., oltre all'aver realizzato, per il medesimo corpo di fabbrica, l'omissione di un risvolto di tale porzione di balcone sul lato nord; trattandosi di un intervento di natura strettamente strutturale, ad avviso di chi scrive, tale circostanza integrava gli estremi per la presentazione, presso il Genio Civile di Messina, di opportuna pratica tesa all'ottenimento del parere preventivo corredato da valida documentazione di verifica strutturale. Quanto sopra indicato trovava ratio nella circostanza per cui la precedente pratica SCIA in sanatoria, prot. n. 0002202 del 12/02/2024, risultava invalida in quanto mancante della verifica strutturale delle modifiche apportate agli aggetti dei balconi e relativo deposito presso il Genio Civile per il parere preventivo.

Per tale ragione a parere di chi scrive occorre considerare la necessità di eseguire tali interventi, che, nel caso che ci occupa, sul piano tecnico, necessitano di costi ammontanti complessivamente in € 1.366,00, di cui ai seguenti parziali: € 50,00 diritti istruttori per la richiesta di parere preventivo presso il Genio Civile, € 16,00 imposta di bollo e € 1.300,00 costo stimato per compensi tecnico professionista, oltre IVA e accessori come per legge, per la verifica strutturale finalizzata all'accertamento dell'eseguita modifica all'estensione dell'aggetto dei balconi.

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 esponeva che non si rilevava alcuno dei suddetti gravami e che il diritto di proprietà in capo all'esecutato sull'immobile oggetto di causa derivava unicamente dall'atto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Messina.

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 la non esistenza del certificato A.P.E. Per tale riscontro lo scrivente, in accordo con quanto preventivamente autorizzato, procedeva alla redazione dello stesso.

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 esponeva che lo scrivente, all'esito di quanto verificato, poteva accertare che i beni immobili oggetto di causa rientravano nella casistica per la quale risultava necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Infatti i cespiti pignorati, in accordo con quanto indicato al comma 3, dell'art. 3 del D.lgs n. 192/2005, rientravano nella categoria di cui alla lettera (b) e non risultavano riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

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 accingeva a relazionare quanto di seguito espresso in narrazione.

Nel merito di quanto posto in raffronto, tra quanto raffigurato nella pianta catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale per i servizi catastali, con quanto rappresentato nella pianta allegata al progetto autorizzato e successivamente in quello della pratica di SCIA in sanatoria, così come attinte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Venetico e dalle informazioni reperite presso i luoghi oggetto di causa in occasione degli eseguiti sopralluoghi, si evinceva che i beni oggetto di causa risultavano correttamente censiti al N.C.E.U. del Comune di Venetico, di cui al foglio 2, particella 2063. Tuttavia, per quanto accertato a seguito delle eseguite ispezioni, si rilevava la presenza di alcune difformità. Tali difformità consistevano nell'avvenuta realizzazione, in entrambi i corpi di fabbrica componenti il compendio pignorato, di una parzializzazione degli spazi interni, tali da costituire due unità immobiliari distinte e realizzate mediante pannelli coibentati.

Per tali interventi non riportati negli elaborati allegati alla SCIA in sanatoria, si rilevava l'occorrenza di procedere ad una rettifica planimetrica del bene interessato da tali trasformazioni mediante procedura "Docfa".

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 del suesposto punto, lo scrivente, esaminata la documentazione presente agli atti e le informazioni attinte nell'ambito delle ricerche effettuate, esponeva che trattandosi di immobili oggetto di causa con destinazione d'uso *"opificio"*, non si ravvisava alcuna variazione colturale e cambio d'uso e quindi non ricorreva alcuna rettificata e/o aggiornamento presso i competenti Uffici/Enti.

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 esposizione.

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

gli immobili in valutazione e oggetto di pignoramento, alla data degli eseguiti sopralluoghi, risultavano ubicati nel Comune di Venetico in contrada Moscato, Via Murazze Beviola s.n.c., così come indicato nell'atto di pignoramento e individuate alle seguenti coordinate GPS sessagesimali: Lat 38°12'47.80'', Long 15°22'18.56" ed a 70 m. s.l.m. Il contesto territoriale era tipico della periferia suburbana collinare, caratterizzato da un crinale sul quale era presente la strada di collegamento con il centro abitato, posto a valle, e di pendici, in una delle quali, la più vasta, risiedeva il complesso industriale-produttivo di riferimento, caratterizzato dalla presenza di organismi edilizi di peculiare vocazione e destinazione (capannoni).

Altresì si rilevava utile precisare che tale zona suburbana risultava caratterizzata dalla presenza di cave estrattive di argilla con la quale confezionare manufatti quali laterizi e produzioni artigianali varie. Per tale ragione la si è inserita nel Piano delle Attività Industriali e produttive ex A.S.I. (oggi I.R.S.A.P.).

Nello specifico il compendio pignorato consisteva in due corpi di fabbrica distinti, destinati ad attività artigianale/industriale (opificio), ed estesi verticalmente, ciascuno, su

una elevazione fuori terra. Gli stessi presentavano dimensioni diverse; una di dimensioni maggiori denominata *"Corpo 2"* e l'altra di dimensioni minori, denominata *"Corpo 3"*. In particolare, vista la conformazione orografica del suolo, il lieve pendenza, le due costruzioni risultavano essere poste su due quote diverse e contornate da un'ampia porzione di suolo cementificata, ad essi pertinenziale, di forma vagamente trapezoidale.

L'intera consistenza, rappresentata dalla corte trapezoidale risultava confinare:

- a nord, con particella 2145 altra proprietà;
- a sud con strada pubblica;
- a est con la particella 1305 stessa ditta;
- a ovest con in parte con particella 1957 area pubblica e in parte con particella 2054 altra proprietà.

Da quanto potuto appurare, in uno stretto raggio di 500 m dal luogo preso in esame, erano presenti opere di urbanizzazione primaria e la totale assenza di quelle secondarie.

Riguardo quelle primarie, per quanto potuto soppesare, risultavano complete ed essenziali.

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

alla data degli eseguiti sopralluoghi, i beni oggetto di causa, risultavano così espressi in descrizione:

due corpi di fabbrica distinti, destinati ad attività artigianale/industriale (opificio), ed estesi verticalmente, ciascuno, su una elevazione fuori terra. Gli stessi presentavano dimensioni diverse; una di dimensioni maggiori denominata *"Corpo 2"* e l'altra di dimensioni minori, denominata *"Corpo 3"*. In particolare, vista la conformazione orografica del suolo, in lieve pendenza, le due costruzioni risultavano essere poste su due quote differenti e contornate da un'ampia porzione di suolo cementificata, ad essi pertinenziale, di forma vagamente trapezoidale.

L'intero compendio risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Venetico al foglio di mappa 2, particella 2063.

Esternamente gli stessi apparivano in buone condizioni di conservazione, nel merito dello stato degli intonaci e delle finiture, connotati dalla presenza di un balcone posto su ciascuna delle loro sommità; esteso per la quasi totalità del suo perimetro e dotato di ringhiera metallica. Nella sua parte intradossale si rinveniva, a macchia di leopardo, la mancanza di una consistente porzione di intonaco e dei fondelli delle pignatte. La loro copertura era del tipo piana praticabile. All'interno apparivano in mediocri condizioni di conservazione, essendo essi caratterizzati da finiture essenziali quali la tinteggiatura non rifinita di colore bianco e pavimentazione del tipo industriale in battuto di materiale cementizio.

Come in precedenza indicato, ciascun immobile presentava una divisione in due parti distinte e autonome. Nel corpo denominato "2", di maggiore dimensione, in ciascuna partizione era presente un servizio igienico, dotato di antibagno e di un piccolo locale destinato a ripostiglio. Mentre nel corpo denominato "3", di minore dimensione, solo la partizione esposta a sud presentava un servizio igienico, dotato di antibagno e di un piccolo rispostiglio. Tali servizi igienici presentavano una pavimentazione e un rivestimento parietale in ceramica di mediocre qualità.

Gli impianti di cui erano dotati erano: elettrico del tipo industriale, idrico e fognante, rispetto ai quali non si è potuto valutarne il funzionamento per l'assenza delle rispettive forniture.

L'illuminazione artificiale avveniva per mezzo di lampade a luminescenza del tipo al neon.

Da quanto rilevato in sede di sopralluoghi, si poteva accertare, per il *"corpo 2"*, le seguenti consistenze:

- superficie lorda commerciale pari a 439,00 m^2;

- superficie utile pari a 408,00 m^2;

- altezza interna, misurata tra il livello di pavimento con l'intradosso della copertura piana risultava essere pari a 3,48 m.

Invece per il *"corpo 3"* si rilevavano le seguenti consistenze:

- superficie lorda commerciale pari a 219 m^2;

- superficie utile pari a 192 m^2;

- l’altezza interna, misurata tra il piano di calpestio e l’intradosso della copertura piana, risulta essere pari a 3,42 m.

I corpi di fabbrica così espressi in descrizione risultavano, entrambi, per l’intero perimetro, confinanti con l’area di pertinenza.

Sempre nel merito della computazione della superficie commerciale dell’intero compendio, specie per la parte riguardante l’area di pertinenza, si esponeva che la stessa presentava un’estensione pari a complessivi 1.006,54 m^2 e quindi per tale valore e in applicazione del coefficiente di omogeneizzazione pari al 10%, ne veniva una misura pari a 100,65 m^2.

Quindi complessivamente l’intera superficie commerciale lorda risultava essere pari a circa 758,65 m^2 (439,00 m^2 + 219,00 m^2 + 100,65 m^2).

20.c) - condizioni del mercato immobiliare locale, all’attualità;

nel merito delle condizioni del mercato immobiliare attualmente presente nel Comune di Venetico, andava osservato, in primis, che gli immobili oggetto di valutazione risiedevano in un ambito periferico strutturato per la destinazione d’uso posseduta dai beni in valutazione. Pertanto i servizi offerti in zona riflettevano la peculiare vocazione artigianale/industriale. In conseguenza a quanto evidenziato, il mercato immobiliare, anche in relazione a quanto evinto dai dati attinti dall’osservatorio condotto da numerosi operatori del settore (agenzie immobiliari) per la detta zona di riferimento, risentiva di tale situazione per i relativi prezzi per soluzioni simili in valutazione.

Per tale ragione, da quanto potuto attingere da ricerche effettuate presso: operatori del settore immobiliare, emeroteche locali e proiezioni del mercato immobiliare attinte sul web, emergeva un quadro emblematico rappresentato da prezzi unitari in linea con altre zone della città per medesime caratteristiche.

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, attinti dalla contrattazione in regime di libero mercato.

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 comuni per entrambi gli immobili presenti nel compendio pignorato ad uso opificio;

- essere del tipo singolo, inserito in un contesto territoriale tipico dei Villaggi collinari dell'estrema periferia;
- essere in detenzione ai soggetti esecutati;
- essere posto in zona scarsamente servita in ordine ai servizi urbani offerti alla collettività, con parcheggi sufficienti e zona poco caotica;
- buon soleggiamento e buona panoramicità;
- trovarsi in discrete condizioni di conservazione;
- a modesta distanza dal centro città e/o comunque dalla zona più prossima meglio organizzata in termini di servizi offerti alla collettività;
- zona appena sufficiente, in ordine ai servizi del trasporto pubblico locale e notevole distanza dal più prossimo accesso all'autostrada;
- assoluta assenza a stretto raggio di servizi commerciali e altro (poste, ospedali, ecc.);

Che si prevedeva il sostenimento, a carico dell'aggiudicatario, delle seguenti voci di spesa:

- € 4.034,00 per la sanatoria delle opere abusivamente realizzate, di cui: € 2.668,00 per la presentazione della SCIA in sanatoria ed € 1.366,00 per la sanatoria delle opere strutturali, come da più dettagliato elenco esposto nel capitolo quattordicesimo.

Ne veniva che per tali specifiche caratteristiche si rilevava un valore medio, stimato sul mercato locale, all'attualità, ricompreso mediamente tra un minimo di € 500,00/m^2 ad un massimo di € 1.000,00/m^2.

Restringendo il campo, in considerazione delle caratteristiche summentovate, si poteva assumere un valore più probabile di mercato attestato nell'ordine di € 850/m^2.

Per tanto, considerando una superficie lorda commerciale complessiva rilevata pari a complessivi 758,65 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 € 644.852,50.

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, le spese da sostenere per l'eliminazione delle opere abusivamente realizzate e per la sanatoria di quelle interne rinvenute, come da sottostante schema sinottico

Valore lordo di stima immobile staggito: 758,65 m^2 x € 850,00/m^2	€ 644.852,50
(-) Riduzione per assenza di garanzia vizi bene venduto, 10% del V.l.s	€ 64.485,25
(-) Spese per la sanatoria delle opere abusivamente realizzate	€ 4.034,00
TOTALE NETTO A BASE D'ASTA	**€ 576.333,25**

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 risultava essere stato pignorato solo ad un soggetto intestatario (esecutato); pertanto non si ravvisava l'esistenza di altri soggetti cointestatari dello stesso immobile e quindi la sua divisione in più lotti.

Inoltre, riguardo l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate, da quanto evinto, sia dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale per la pubblicità immobiliare, sia dalla documentazione presente in atti, si esponeva che non risultavano altri creditori iscritti.

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 opificio, composto da due corpi di fabbrica, ciascuno estasi ad una elevazione f.t.;
- in mediocri di conservazione;
- anno di costruzione: 2011;

l'intera consistenza immobiliare risultava essere così, all'attualità, censita, 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	Dati di superficie Totale / Totale escluso aree scoperte	Rendita		
	2	2063				D/1				Euro 6.135,00		DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/11/2025 Pratica n. ME0170428 in atti dal 19/11/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4944236.18/11/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 170428.1/2025)
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni				Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

INTESTATO		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1
1			

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 in conseguenza della circostanza che vi siano o meno più intestatari per l'immobile oggetto di causa, si era già risposto negativamente; in quanto non risultavano, appunto, altri intestatari. Tuttavia occorreva indicare che nel merito della conformazione dello stato dei luoghi, nonostante la circostanza secondo la quale l'intero compendio fosse composto da due corpi di fabbrica distinti, l'intera consistenza risultava, a parere dello scrivente, strutturata in modo tale da comporre un unico organismo edilizio a carattere artigianale e/o produttivo e quindi non si ravvisava la proficuità ad essere venduto in più lotti.

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 dell'esecutato risultava essere il seguente: [redacted]

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 non ricorreva tale evidenza in quanto l'esecutato risultava essere celibe, così come certificato nel riscontro fatto pervenire dall'Ufficio anagrafe del Comune di Spadafora presso cui risulta residente l'esecutato, di cui al protocollo istanza n. 0008695 del 30/06/2025.

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 al debitore esecutato e quindi non ceduto in locazione ad alcuno.

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 strumentale si poteva accertare che il trasferimento forzoso di proprietà avverrebbe tra un soggetto diverso dal costruttore, ma comunque possessore di partita IVA e l'aggiudicatario, quindi in regime non soggetto ad IVA.

Essendo il bene pignorato appartenente alla categoria dei beni strumentali (D1), quale tutte le unità immobiliari classificate nella categoria B, C, D, E e nella categoria A/10, in ordine all'applicabilità dell'Imposta di Registro, per definire il regime impositivo dell'atto di cessione di **beni immobili strumentali**, occorre tenere in considerazione il citato **principio di alternatività Iva/registro** (previsto dall'art. 40 del DPR n. 131/86). Le cessioni di fabbricati strumentali esenti da Iva o imponibili a Iva, a norma dell'art. 40 del DPR n. 131/86, scontano l'Imposta di Registro nella **misura fissa di 200,00 euro**, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute con le aliquote proporzionali, rispettivamente, del 3% e dell'1%. Infine, l'imposta di bollo è dovuta nella misura di 230,00 euro ed i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie sono dovute nella misura totale di 90,00 euro.

Quindi riassumendo la vendita del bene in valutazione non è assoggettabile ad IVA e invece occorre il sostenimento:

- dell'Imposta di Registro nella **misura fissa di 200,00 euro**;

- le imposte ipotecaria e catastale sono dovute, rispettivamente, nella misura del 3% e dell'1%;

- l'imposta di bollo è dovuta nella misura di 230,00 euro ed i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie sono dovute nella misura totale di 90,00 euro.

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 01/12/2025

IL C.T.U.

Dott. Arch. Elio Grillo

Relazione peritale redatta con "Tribuoffice"

TRIBUNALE DI MESSINA
II°

Esecuzione Forzata
Ponente SPV S.r.l.
contro
[redacted]

LOTTO 1

N. Gen. Rep. **000205/24**

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 Venetico (ME) C/da Moscato snc
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito nel Comune di Venetico (ME), C/da Moscato snc, in quota: 1/1 a [redacted]

L'opificio si sviluppa su un piano ed è così composto:
due corpi di fabbrica denominati "corpo 2" e "corpo 3" distinti e contornati da uno spazio di pertinenza. Sono dotati, ciascuno di un ingresso autonomo dalle rispettive porzioni di spazio di pertinenza. Così espresse in descrizione per ciascun corpo di fabbrica.
- *"corpo 2"*: diviso in due parti di cui la parte esposta a nord, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile è definita da un unico vano, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio; la parte esposta a sud, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile, è definita da un unico vano, un locale servizi igienici tra cui uno destinato ai disabili e un anti bagno.
- "*corpo 3*": diviso in due parti di cui la parte esposta a nord, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile è definita da un unico vano, mentre la parte esposta a sud, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile, è definita da un unico vano, un locale servizio igienico e un ripostiglio.

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente rilevata di mq. 758,65.
Identificato al catasto fabbricati:
foglio di mappa 2, particella 2063, alle seguenti specifiche principali: categoria D/1, rendita € 6.135,00, Piano T, in ditta:
- Cardone Giacomo

Coerenze e confini intero compendio:
- a nord, con particella 2145 altra proprietà;
- a sud con strada pubblica;
- a est con la particella 1305 stessa ditta;
- a ovest con in parte con particella 1957 area pubblica e in parte con particella 2054 altra proprietà.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica a carattere produttivo (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	artigianali/produttive
Collegamenti pubblici (km):	stazione ferroviaria (km 2,60), autostrada (km 5,80).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] C.F.: [redacted], nella qualità di proprietario.

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: ***Nessuna***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Zona ricompresa:***

- l'immobile ricompreso per intero in zona omogenea D1a, con destinazione attività industriali ed artigianali normate dall'art. 30 N.A.;
- rimpreso nell'area dell'ex Consorzio A.S.I., disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di tale Consorzio e fatte salve le norme di rango superiore vigenti in materia, nel rispetto dei caratteri morfologici, topologici, architettonici ed ambientali propri di ciascuna area".

Piano Regolatore Generale divenuto efficace ed esecutivo con Deliberazione di Consiglio Comunale. n .17 del 21/03/2023 ha preso atto, ai sensi dell'art. 54, c.3, della l.r. n .19/2020 e ss. mm. e ii., come modificato dall'art. 5, c. 2, lett. b), p.1, della l.r. n. 36 del 30/12/2020.

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, nn. 25129/3878 del 04/08/2011, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, numero di repertorio 35042/12047 del 03/08/2011, Notaio Di Bella Mario Sede Milazzo (ME).
A favore di Credito Siciliano S.P.A. Sede Palermo, Codice fiscale 04226470823 (Domicilio ipotecario eletto Palermo Via Siracusa N. 1/E), contro [redacted] nato il 26/11/1981 a Messina, Codice fiscale [redacted] sede Venetico (ME) Codice fiscale [redacted], quale debitore non datore di ipoteca capitale € 160.000,00 Totale € 320.000,00, durata 15 anni.
Grava su Venetico Foglio 2, particella 1956, particella 1958.

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento nascente da atto esecutivo o cautelare, trascritto ai nn. 26100/20923 del 01/10/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/09/2024, numero di repertorio 3219 emesso da ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Messina Sede Messina.
A favore di Ponente SPV S.r.l Sede Roma Codice fiscale 14572341007, richiedente: Europa CS Srl per Studio legale Panini Bucciarelli, Via Giovanni Antonio Plana, 4 Roma, contro [redacted] nato il 26/11/1981 a Messina Codice fiscale [redacted]
Grava su Venetico Foglio 2 Particella 1956 Particella 1958

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione a favore, per atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili del 06/03/2004 - registro particolare n. 6060, registro generale n. 8349, pubblico Ufficiale Tribunale di Messina, repertorio 66/93 del 07 /11/2002.
Immobili siti in Venetico (ME);

- Trascrizione a favore per atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili del 05/08/2005 - registro particolare n. 16760, registro generale n. 30145, pubblico Ufficiale Tribunale di Messina, Repertorio 1488 del 05/11/2003
Immobili siti in Venetico (ME)
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 7524 del 29/03/2011

- Trascrizione contro - atto tra vivi-donazione accettata del 15/04/2006 - registro particolare 8468, registro generale 16443, Pubblico Ufficiale Lisi Federico, repertorio 27605/12046 del 28/03/2006. Immobili su Venetico (ME)

- Trascrizione contro del 26/09/2006, per atto tra vivi-convenzione edilizia, registro particolare n. 21810, registro generale n. 40300, pubblico Ufficiale Trovato Paolo, repertorio n. 23787 del 11/09/2006
Immobili siti in Venetico (ME).

- Trascrizione contro del 26/10/2006, per atto amministrativo - Concessione Edilizia, registro particolare n. 25123, registro generale n. 45444, pubblico Ufficiale Comune di Venetico, repertorio 452/2006 del 02/10/2006.
Immobili siti in Venetico(ME).

- Trascrizione contro del 19/04/2007, per atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito - registro particolare n. 10380, registro generale n. 17612, pubblico Ufficiale Basile Giovanni, repertorio n. 54609/13061 del 20/03/2007
Immobili siti in Venetico (ME).

- Trascrizione contro del 29/08/2007, per atto amministrativo - Concessione Edilizia, registro particolare n. 21013, registro generale n. 35912, pubblico Ufficiale responsabile Ufficio tecnico, repertorio n. 475/2007 del 29/06/2007
Immobili siti in Venetico (ME).

- Trascrizione a favore per rettifica atto giudiziario - decreto trasferimento immobili del 29/03/2011, registro particolare n. 7524, registro generale n. 10274, pubblico Ufficiale Tribunale di Messina, repertorio n. 1488 del 05/11/2003
Immobili siti in Venetico (ME).

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 urbanistico-edilizia consistente nella realizzazione di modifiche interne ed esterne di carattere strutturale, di cui:

- quelle interne, consistenti nell'aver realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni mediante tramezzatura e altra atta a dividere in due ciascun immobile, oltre all'avvenuta realizzazione di un servizio igienico in luogo di un locale Ufficio.

- quella esterna, consistente nell'aver realizzato, differentemente da quanto previsto nel progetto approvato, delle modifiche di natura strutturale riguardanti i balconi presenti alla sommità dei corpi di fabbrica, in particolare per quello relativo al magazzino di minori dimensioni si registra l'avvenuta modifica dell'ampliamento dell'aggetto dei tratti prospettanti sia sul lato ovest che sul lato sud, per un incremento pari a circa il 65% essendo la misura originariamente prevista pari a circa 60 cm e oggi rilevata nella misura di 100 cm.

Sempre per tale immobile si accertava l'eliminazione del tratto di balcone prospettante sul lato nord e la sostituzione, in tutti, del parapetto, originariamente previsto in muratura, con uno del tipo a ringhiera metallica.

Oltre all'avvenuta modifica dei prospetti.

4.3.2. Conformità catastale:

si rilevava una difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni. Per tale difformità si procedeva alla correzione mediante procedura "Docfa".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : € **0,00** (dato non pervenuto)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € **0,00** (dato non pervenuto)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00** (dato non pervenuto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1) A [redacted] l'intera proprietà del bene personale degli immobili siti nel Comune di Venetico, censiti al foglio di mappa 2, particelle: 1305 e 1308, è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 07/11/2002, numero di repertorio 66/93, emesso dal Tribunale di Messina e trascritto il 06/03/2004 ai nn. 8349/6060 da potere di fallimento [redacted] sede Messina, Codice Fiscale: [redacted] Con tale decreto di trasferimento è stato ordinato al conservatore di procedere alla cancellazione e/o annotazione di inefficacia sull'immobile delle seguenti formalità: iscrizioni 18370/1186 del 14/07/1984; 286/19 del 05/01/1993; 583/42 del 08/01/1993; 7335/5780 del 22/03/1993; 8385/702 del 02/04/1993;

trascrizioni: 18371/15911 del 14/07/1984; 33375/28607 del 17/11/1992, nonché di ogni altra trascrizione o iscrizione pregiudizievole ancorché non specificata nell'atto di trasferimento. Sul terreno particelle 1305 e 1308 insiste un piccolo edificio ad una elevazione fuori terra adibito ad ufficio di mq. 78,40 oltre ad una tettoia di mq. 70 ed oltre ad un capannone di mq 163,62. Successivamente, con decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003, numero di repertorio 1488, emesso dal Tribunale di Messina, trascritto il 05/08/2005 ai nn. 30145/16760 da potere di fallimento [redacted] e dei soci di fatto [redacted] Sede Venetico (ME), Codice fiscale [redacted] l'intera proprietà degli immobili siti nel Comune di Venetico censiti al foglio di mappa 2 e allibrati alle particelle: 1305, 1308, 718, si precisava, con nota a margine che:

- nell'atto giudiziario nn. 10274/7524 del 29/03/2011, derivante dal decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003, emesso dal Tribunale di Messina, giusto numero di repertorio 1488, in rettifica della formalità trascritta a Messina il 05/08/2005 ai nn. 30145/ 16760 dell'atto giudiziario decreto di trasferimento immobili, all'esecutato [redacted] l'intera proprietà degli immobili, siti nel Comune di Venetico al foglio di mappa 2, particelle: 1305, 1308, 718 e 719, è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 05/11/2003 numero di repertorio 1488 Tribunale di Messina, trascritto il 29/03/2011 nn. 10274/7524 da potere di [redacted] nato il 03/09/1951 a Venetico (ME), Codice fiscale [redacted] ciò in forma di rettifica della precedente trascrizione del 5 agosto 2005 ai nn. 30145-16760, ove erroneamente nel quadro C, il contro era stato indicato come fallimento [redacted] e dei soci di fatto [redacted] invece che a nome di [redacted] nato a Venetico il 3 settembre 1951.

6.2 precedenti proprietari:

2) A [redacted] l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Venetico e censito al foglio di mappa 2, alla particella 1305 è pervenuto per atto di compravendita del 11/07/1980, Pubblico ufficiale Filloramo Nicolino Sede Spadafora (ME), repertorio n. 68490 – Registrazione n. 1372 in data 3l/07/1980, voltura n. 19383 in atti dal 20/05/1980, trascritto il 06/08/1980 nn. 15657/13969 da potere di:
- Gazzara Giacomo (C.F: GZZGCM15L24F158F) nato a Messina (ME) il 24/07/1915;
- Gazzara Rosa Thea (C.F: GZZRTH11S48H519X), nata a Rometta (ME) il 08/11/1911;
- Orioles Teresa (C.F: RLSTRS94B52H519X) nata a Rometta (MF) il 12/0211894.

7. PRATICHE EDILIZIE:

l'insediamento a carattere artigianale di cui all'oggetto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 475, prot. n. 2471 del 21/05/2007, rilasciata dal Comune di Venetico e propedeutica Autorizzazione Sismica ex Legge 64/1974, prot. n. 18219 del 06.02.2006, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Messina.
Non si rilevava il rilascio del Certificato di Agibilità.

Descrizione **opificio** di cui al punto **A**

proprietà per la quota di 1000/1000 di opificio sito nel Comune di Venetico (ME), C/da Moscato snc, in quota: 1/1 a [redacted]
L'opificio si sviluppa su un piano ed è così composto:
due corpi di fabbrica denominati "corpo 2" e "corpo 3" distinti e contornati da uno spazio di pertinenza. Sono dotati, ciascuno di un ingresso autonomo alle rispettive porzioni di spazio di pertinenza. Così espresse in descrizione per ciascun corpo di fabbrica.
- "*corpo 2*": diviso in due parti di cui la parte esposta a nord, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile è definita da un unico vano, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio; la parte esposta a sud, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile, è definita da un unico vano, un locale servizi igienici tra cui uno destinato ai disabili e un anti bagno.
- "*corpo 3*": diviso in due parti di cui la parte esposta a nord, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile è definita da un unico vano, mentre la parte esposta a sud, dotata di ingresso autonomo del tipo carrabile, è definita da un unico vano, un locale servizio igienico e un ripostiglio.
Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente rilevata di mq. 758,65.
Identificato al catasto fabbricati:
foglio di mappa 2, particella 2063, alle seguenti specifiche principali: categoria D/1, rendita € 6.135,00, Piano T, in ditta:
- Cardone Giacomo
Coerenze e confini intero compendio:
- a nord, con particella 2145 altra proprietà;
- a sud con strada pubblica;
- a est con la particella 1305 stessa ditta;
- a ovest con in parte con particella 1957 area pubblica e in parte con particella 2054 altra proprietà.

L'altezza media interna rilevata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio risulta essere pari a 3,45 m.

Destinazione urbanistica:
- nel Certificato di Destinazione Urbanistica la zona omogenea di riferimento per l'immobile censito al foglio di mappa 2, particella 2063, fosse ricadente, per intero, in zona omogenea D1a, con destinazione attività industriali ed artigianali normate dall'art. 30 N.A.
Inoltre risultava che il bene in parola fosse inserito nell'ambito del Consorzio A.S.I. e che per tale evidenza si allegavano le rispettive Norme di Attuazione sotto riportate, unitamente a quelle specifiche per le zone a destinazione attività artigianali/industriali.

ART. 30 - ZONA DI - ATTIVITA' INDUSTRIALI
- Definizione: Sono le zone del Piano Regolatore ricadenti in parte all' interno della perimetrazione del Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Provincia di Messina (oggi I.R.S.A.P.) e le stesse saranno normate come segue: Destinazione: Industriale e/o Artigianale e/o Produttivo e/o Commerciale per grandi strutture di vendita o Centri Commerciali o Polifunzionali. Il P.R.G. si attua, per le nuove costruzioni che prevedano l'utilizzo di nuovo suolo, attraverso la redazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata con superfici e minima di mq 20.000. In fase di redazione del Piano Esecutivo, dovranno essere reperiti i servizi pubblici di cui al D.M. 4 aprile 1968 n. 1444, e rispettati i seguenti indici:
• Rapporto di copertura massimo Re 50 % del lotto
• Hm = m 12,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici)
• Distanza dalle costruzioni: pari all' altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche
• Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche.
Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con finestre che, ai sensi della vigente legislazione, non possano costituire servitù di affaccio o di vista; la distanza minima da tali pareti non deve comunque essere inferiore a m 5,00.
Deve essere rispettata la L.R. n. 78/7 6, così come sono da applicare le prescrizioni di cui all' art. 5 del D.M. 02/04/68 relative ai servizi.
Nei casi in cui si dia luogo a nuove attività di carattere commerciale connesse a gli insediamenti produttivi di cui agli artt. 46 e 47, vanno reperite aree aggiuntive destinate a servizi nella misura di cui al punto 2) dell'art.5 del D.M. 02/04/68 e a parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall' art. 24 delle presenti norme. Deve altresì essere garantito il rispetto della L.R. n. 28/99 nonché del contenuto del D.P.R.S. 11 luglio 2000.
Considerato che la presente zona ricade, parzialmente, nelle Aree di recupero - 12 p. Aree degradate o soggette ad attività estrattiva di cui al Piano Paesaggistico - Ambito 9 vigente per la Provincia di Messina, per la stessa si attua quanto previsto nelle norme generali dello stesso strumento, all' art. 20 per la categoria "aree di recupero".
L'esecuzione di qualsiasi intervento all' interno della perimetrazione del Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Provincia di Messina, resta comunque subordinata all' acquisizione di parere favorevole e/o Nulla Osta da parte dell'I.R.S.A.P. e al rispetto delle previsioni del suddetto piano sovraordinato.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.R.G. del Consorzio A.S.I.
D 2.4 ZONA LATERIZI
Individuazione di zona: Comune di Venetico, Valdina, Scala Torregrotta, perimetrazione Comune Pace del Mela.
Descrizione: Area di estremo degrado ambientale assoggettata nel tempo all' estrazione e alla lavorazione di materiali di cava in condizione di un elevato regime di utilizzo.
Mostra i segni di una rilevante trasformazione geomorfologica che comporta specifici fattori di rischio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
opifici (439 m² + 219 m²)	Sup. reale lorda	658,00	1	658,00
area pertinenza	Sup. reale lorda	1.006,54	0,10	100,65
	Sup. reale lorda	**1.664,54**		**758,65**

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.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: ad anta singola scorrevole e battente, materiale: alluminio a semplice vetro, protezione: nessuna protezione. condizioni: mediocri.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Copertura:	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura in mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: battuto di cemento verniciato, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Cancello:	tipologia: a singola anta scorrevole, materiale: acciaio, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: mediocri.
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.

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 similia 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 € 850,00/mq.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**opificio**	**mq. 758,65**	**€ 644.852,50**	**€ 644.852,50**

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:
Riduzione monetaria: **€ 64.485,25**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- spese per la sanatoria delle opere abusive: **€ 4.034,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 576.333,25**

Relazione lotto 001 creata in data 28/11/2025
Codice documento: E080-24-000205-001

il perito
Arch. Elio Grillo

Attestato di Prestazione Energetica

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251114-083104-35144 VALIDO FINO AL: 14/11/2035

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [ ] Residenziale
- [x] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E8 attività industriali, artigianali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- [x] Intero edificio
- [ ] 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 : **Venetico (ME)**

Cod.Istat: 083104

Indirizzo : **Contrada Moscato, via Murazze Beviola**

CAP 98040

Piano : T - Interno :

Coord. GIS : **Lat : 38.359172 ; Long : 15.621747**

Zona climatica : **B**

Anno di costruzione : **2011**

Superficie utile riscaldata (m^2) : **600,21**

Superficie utile raffrescata (m^2) : **0,00**

Volume lordo riscaldato (m^3) : **658,16**

Volume lordo raffrescato (m^3) : **0,00**

Comune catastale	VENETICO	Sezione		Foglio	3	Particella	2065
Subalterni	da	a	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

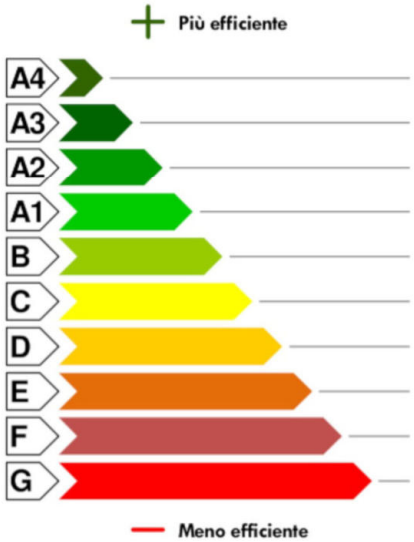
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA D

EPgl,nren

47,05

kWh/m² anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

A1 (29,78)

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno 47,05
☒	Gas naturale	2.846,00 Sm³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m² anno 0,00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 9,41
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

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 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 ($EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento strutture opache verticali verso l'esterno	NO	368,00	C (42,99)	C 42,99 (kWh/m² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	**Vettore energetico:**	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	658,16	**m³**
S – Superficie disperdente	616,54	**m²**
Rapporto S/V	0,937	
$EP_{H,nd}$	24,29	**kWh/m² anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0200	**-**
Y_{IE}	0,3100	**W/m²K**

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	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	33,00
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_W	0,00	14,05
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto 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.

Si consigli all'isolamento delle pareti esterne.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Elio Grillo
Indirizzo	via Giacomo Macrì n.10
E-mail	eliogrillo1@virgilio.it
Telefono	349 2151606
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti di Messina - matr.1547
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l assenza di conflitto di interessi ai sensi dell art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	Codice professionista assegnato n.10116

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	**SI**

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?	**SI**
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: 14/11/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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 comfort 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, nonché 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 quello 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
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché 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.


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
CA77357EP
COMUNE DI / MUNICIPALITY
MESSINA
COGNOME / SURNAME
GRILLO
NOME / NAME
ELIO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
MESSINA (ME) 04.01.1972
SESSO
SEX
M
STATURA
HEIGHT
168
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
EMISSIONE / ISSUING
18.07.2019
SCADENZA / EXPIRY
04.01.2030
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE
584560


COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S-TUTOR'S NAME
CODICE FISCALE
FISCAL CODE
GRLLEI72A04F158S
ESTREMI ATTO DI NASCITA
84 1/A
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
CSO CAVOUR,15 MESSINA (ME)
C<ITACA77357EP0<<<<<<<<<<<<<<<
7201046M3001042ITA<<<<<<<<<<<0
GRILLO<<ELIO<<<<<<<<<<<<<<<<<<

OGGETTO: **Verbale di sopralluogo ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (art. 6, comma 12, lettera 8-bis, D. Lgs. 192/2005)**

Committente: Tribunale di Messina

IL SOTTOSCRITTO

Architetto Grillo Elio iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Messina al n. 1547 e codice certificatore n. 10116, ha compiuto in data odierna un sopralluogo presso l'immobile sito in Contrada Moscato ai fini dell'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come da incarico ricevuto.

Al sopralluogo risultano presenti: il Sig. [redacted] (proprietario).

MESSINA, 18/07/2025

IL TECNICO INCARICATO

IL PROPRIETARIO (o suo delegato)

[redacted]

Verbali di sopralluogo redatti dal C.T.U.

Verbale di sopralluogo del 26/09/2025

In data 26 settembre 2025, previo avviso notificato a mezzo PEC e-mail: al custode giudiziario e, in conseguenza, all'esecutato e suo legale difensore avv. [redacted], ci si recava presso i luoghi oggetto di causa per eseguire, unitamente all'autorizzato topografo, geom. Francesco Pa=
=ndolfino, il rilievo topografico dell'intero lotto pignorato. Giunti alle ore 9:30 era presente solo l'esecutato Sig. [redacted], il quale garantiva l'accesso ai luoghi, sia all'esterno che all'interno di essi. Dopo aver montato le attrezzature ed effettuato i primi rilievi, alle ore 13:30 circa ci si allonta=
=nava dai luoghi per desinare, il C.T.V. e il topografo. Alle ore 14:30 circa si ritornava alle postazioni per proseguire il lavoro fin lì svolto. L'attività, nella prima fase, veniva comple=
=tato alle ore 16:30, per proseguire, a data da destinarsi, per il tracciamento materiale (vericitura) della linea di demarcazione dell'area da sottrarre al compendio in quanto di proprietà pubblica.

[redacted]

[redacted]

Verbale di sopralluogo del 10/10/2025

In data venerdì 10 ottobre alle ore 9:30 lo scrivente, unitamente all'autorizzato fotografo [redacted] si recava sui luoghi per completare il lavoro precedentemente svolto in data 26/9 u.s. Vi giunto era presente solo l'esecutato Sig. [redacted] il quale garantiva l'accesso ai luoghi. In tale contesto si provvedeva a tracciare la linea di demarcazione della porzione di area da sottrarre al compendio pignorato quale di proprietà pubblica. Tale tracciamento veniva eseguito mediante vernice di colore bianca. Il lavoro, nella sua ultima definizione, veniva completato alle ore 13:40

[redacted]

Gli Allegati