Il GD, visto,
al curatore per quanto di competenza

31/03/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO	FALLIMENTARE	**R.G. N. 135/1992**
FALLIMENTO	CREB sas di [redacted] & C. di:	
- [redacted] nato il 25/05/1947 a Barcellona P.G. (ME); - [redacted] nato il 25/05/1947 a Barcellona P.G. (ME); - [redacted] nata il 24/02/1948 a Barcellona P.G. (ME); - [redacted] nato il 16/01/1923- [redacted] nata il 24/02/1948 a Barcellona P.G. (ME); - [redacted] nata il 24/09/1953 a Barcellona P.G. residente in Via G.Amendola n. 158		
Giudice Delegato	DI SANO Fabrizio	
Curatore fallimentare	Avv. PANELLA Fortunato	
CTU	Catania Piera Angela	
PEC	pieraangela.catania@archiworldpec.it	
Decreto di nomina CTU	03/09/2020	
Autorizzazione proroga	23/11/2020	a decorrere dall'accesso all'ultimo immobile
Avvio Indagini peritali	22/09/2020	infruttuoso
Prosecuzione indagini peritali	24/10/2020	Accesso immobili siti in Via Adelaide n. 9 e 12 fraz. Cannistrà del Comune di Barcellona P.G.
	26/10/2020	Accesso immobile sito in Via Amendola ex c/da Sambuca
	04/11/2020	infruttuoso
	12/01/2020	Rimandato per problematiche COVID
	10/03/2021	Accesso immobile sito in Via Garibaldi n.16 del Comune di Barcellona P.G.
Ultimo sopralluogo	15/03/2021	Accesso immobile sito in via S.Vito del Comune di Barcellona P.G.
Conclusione consulenza Tecnica		29/03/2021

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

INDICE		Pag.
\	RIEPILOGO DATI PROCEDURA	1
\	INDICE	2
\	PREMESSA	7
1	CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI	7
1.1	PRIME RICERCHE	7
1.2	AVVIO INDAGINI PERITALI	9
1.3	*ISPEZIONI IPOTECARIE E RICERCHE PRESSO VARI ENTI PUBBLICI E PRESSO PRIVATI*	10
1.4	*CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI*	11
1.5	*ULTERIORI ISPEZIONI IPOTECARIE*	11
1.6	*OPERAZIONI PERITALI INFRUTTUOSE E RICHIESTA DI PROROGA PER MANCATO ACCESSO 2° E 3° IMMOBILE.*	13
2	RIEPILOGO IMMOBILI	13
IMMOBILE 1		17-29
1	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	18
2	TITOLI DI PROVENIENZA	18
2.1	SERVITU', VINCOLO E AREE CONDOMINIALI	18
2.2	ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	19
3	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICHE	21
3.1	ATTI AUTORIZZATIVI	21
3.2	SITUAZIONE URBANISTICA	22
4	STATO ATTUALE IMMOBILE	22
4.1	STATO DI POSSESSO E STATO D'USO	22
4.2	DESCRIZIONE STATO ATTUALE IMMOBILE E CONSISTENZA	23
5	GIUDIZI DI CONFORMITA'	25
5.1	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO	25
5.2	CONFRONTO CON LE LICENZE EDILIZIE RILASCIATE PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	25
5.2.1	REGOLARIZZAZIONE	25
5.2.2	CONFORMITA' URBANISTICA	26
5.3	CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE	26
6	VALUTAZIONE	26

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Ist. n. 20 dep. 30/03/2021

6.1	DESCRIZIONE SOMMARIA	26
6.2	PROCEDIMENTO DI STIMA	26
6.3	METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO	26
6.4	STIMA DELL'IMMOBILE	27
6.4.1	OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	27
6.4.2	ANALISI QUOTAZIONE OMI	27
6.4.3	**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE 1**	28
7	ULTERIORI INFORMAZIONI	29
IMMOBILE 2		30-41
1	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	30
2	TITOLI DI PROVENIENZA	31
2.1	SERVITU', VINCOLO E AREE CONDOMINIALI	31
2.2	ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	32
3	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICHE	33
3.1	ATTI AUTORIZZATIVI	33
3.2	SITUAZIONE URBANISTICA	34
4	STATO ATTUALE IMMOBILE	35
4.1	STATO DI POSSESSO E STATO D'USO	35
4.2	DESCRIZIONE STATO ATTUALE IMMOBILE E CONSISTENZA	35
5	GIUDIZI DI CONFORMITA'	37
5.1	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO	37
5.2	CONFRONTO CON LE LICENZE EDILIZIE RILASCIATE PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	38
5.2.1	REGOLARIZZAZIONE	38
5.2.2	CONFORMITA' URBANISTICA	38
5.3	CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE	39
6	VALUTAZIONE	39
6.1	DESCRIZIONE SOMMARIA	39
6.2	PROCEDIMENTO DI STIMA	39
6.3	METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO	39
6.4	STIMA DELL'IMMOBILE	40
6.4.1	OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	40
6.4.2	ANALISI QUOTAZIONE OMI	40

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

6.4.3	**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE 2**	40
7	ULTERIORI INFORMAZIONI	41
IMMOBILE 3		42-51
1	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	42
2	TITOLI DI PROVENIENZA	43
2.1	SERVITU'	43
2.2	ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	43
3	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICHE	44
3.1	ATTI AUTORIZZATIVI	44
3.2	SITUAZIONE URBANISTICA	45
4	STATO ATTUALE IMMOBILE	45
4.1	STATO DI POSSESSO E STATO D'USO	45
4.2	DESCRIZIONE STATO ATTUALE IMMOBILE E CONSISTENZA	46
5	GIUDIZI DI CONFORMITA'	48
5.1	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO	48
5.2	CONFRONTO CON LE LICENZE EDILIZIE RILASCIATE PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	48
5.2.1	REGOLARIZZAZIONE	48
5.2.2	CONFORMITA' URBANISTICA	48
5.3	CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE	48
6	VALUTAZIONE	49
6.1	DESCRIZIONE SOMMARIA	49
6.2	PROCEDIMENTO DI STIMA	49
6.3	METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO	49
6.4	STIMA DELL'IMMOBILE	49
6.4.1	OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	49
6.4.2	ANALISI QUOTAZIONE OMI	50
6.4.3	**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE 3**	50
7	ULTERIORI INFORMAZIONI	50
IMMOBILE 4		52-60
1	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	52
2	TITOLI DI PROVENIENZA	53
2.1	SERVITU'	53

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

2.2	ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	53
3	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICHE	54
3.1	SITUAZIONE URBANISTICA	54
3.2	ATTI AUTORIZZATIVI	54
4	STATO ATTUALE IMMOBILE	55
4.1	STATO DI POSSESSO E STATO D'USO	55
4.2	DESCRIZIONE STATO ATTUALE IMMOBILE E CONSISTENZA	55
5	GIUDIZI DI CONFORMITA'	57
5.1	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO	57
5.2	CONFORMITA' URBANISTICA	57
5.3	CONFORMITA' CATASTALE	57
6	VALUTAZIONE	58
6.1	DESCRIZIONE SOMMARIA	58
6.2	PROCEDIMENTO DI STIMA	58
6.3	METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO	58
6.4	STIMA DELL'IMMOBILE	58
6.4.1	OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	58
6.4.2	ANALISI QUOTAZIONE OMI	59
6.4.3	**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE 4**	59
7	ULTERIORI INFORMAZIONI	60
IMMOBILE 5		61-67
1	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	62
2	TITOLI DI PROVENIENZA	62
2.1	SERVITU'	62
2.2	ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	63
3	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICHE	63
3.1	SITUAZIONE URBANISTICA	63
3.2	ATTI AUTORIZZATIVI	63
4	STATO ATTUALE IMMOBILE	64
4.1	STATO DI POSSESSO E STATO D'USO	64
4.2	DESCRIZIONE STATO ATTUALE IMMOBILE E CONSISTENZA	64
5	GIUDIZI DI CONFORMITA'	65

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

5.1	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO	65
5.2	CONFORMITA' URBANISTICA	65
5.3	CONFORMITA' CATASTALE	65
5.3.1	AGGIORNAMENTO CATASTALE	65
6	VALUTAZIONE	66
6.1	DESCRIZIONE SOMMARIA	66
6.2	PROCEDIMENTO DI STIMA	66
6.3	METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO	66
6.4	STIMA DELL'IMMOBILE	66
6.4.1	OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	66
6.4.2	ANALISI QUOTAZIONE OMI	66
6.4.3	**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE 5**	66
7	ULTERIORI INFORMAZIONI	67
RIEPILOGO VALORE DI MERCATO SINGOLI IMMOBILI		**68**
DISTINTA FINALE ED ALLEGATI		**69-74**

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Piera Angela Catania, nata a Messina il 04/02/1980, residente in via Stretto Fiscale n.10 del Comune di Barcellona P.G. (ME), iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Messina al numero 1660 dal 16/02/2007

AVENDO RICEVUTO

in data 03/09/2020 nomina di coadiutore dal GIUDICE DELEGATO Di Sano Fabrizio, seguito richiesta del 11/06/2020 presentata dall' Avv. PANELLA Fortunato curatore del fallimento N. R.G. 135/1992

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina di coadiutore per l'**individuazione dei dati ipocatastali** e la ***stima dei seguenti immobili :***

1) Fabbricato sito in Contrada Sambuca posto al 4° piano 5 elevazione f.t. della superficie di mq 136 circa;

2) Appartamento 140 mq. circa sito in Contrada Sambuca Via S.Vito posto al piano terzo (lato mare) di un fabbricato a cinque elevazioni F.T. promesso in vendita a Piccolo Domenico;

3) Appartamento sito in Via Garibaldi n.16 prospettante sulla Via Curcio di mq 108 circa al secondo piano;

4) Fabbricato sito in via Adelaide n.9 posto su due elevazioni fuori terra di mq 95 circa;

5) Fabbricato sito in via Adelaide n..14 oggi 12 posto su due elevazioni f.t.;

1. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

1.1. PRIME RICERCHE

Seguito incarico ricevuto, la sottoscritta dava inizio alle ***prime indagini propedeutiche*** alle operazioni peritali sui luoghi come di seguito descritto:

*- In data **07/09/2020** contattava il curatore fallimentare per concordare l'accesso ai luoghi e per reperire le prime informazioni in merito agli immobili;*

*- In data **10/09/2020** visionava i documenti presenti nel fascicolo cartaceo del Tribunale dai quali si evinceva che i fabbricati oggetto dell'incarico, sono intestati a* [redacted] ***C.R.E.B. sas*** *e* [redacted]

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

*- in data **11/09/2020** effettuava una ricerca catastale per NOMINATIVO in ditta:* [redacted] ***C.R.E.B. sas*** *e* [redacted] *sul sito dell'Agenzia del Territorio, **All. 1**, in quanto, dalla documentazione in atti, presente nel fascicolo del Tribunale, alcuni dati catastali erano mancanti. Da tale ricerca emergeva che :*

- a [redacted] *è intestato, per l'intera quota, l'appartamento posto al **4° piano** di un immobile a 5 elevazioni f.t.**,** F. 18 **part.** 118 **sub** 23 **cat.** A/2 **classe** 10 **vani** 6,5 **rendita catastale** 419,62 Euro **- All. 1.1***

immobile 1

- a [redacted] *e* [redacted] *è intestato a ciascuno per metà, l'appartamento posto al **3° piano** di un immobile a 5 elevazioni f.t., **F. 18** part. **1547** sub **21** cat. **A/2** classe **10** vani **7** rendita catastale **451,90 Euro** **All. 1.1** e visura **All. 2.1**;*

immobile 2

- a C.R.E.B. SAS DI [redacted] *E C. è intestato l'appartamento posto al **2° piano** F. 52 **part.** 595 **sub** 5 **cat.** A/2 **classe 9 vani** 6* rendita catastale **325,37 Euro All. 1.1**

immobile 3

- a [redacted] *è intestato un edificio in Vicolo Adelaide n. 9 F. **30** part. **538** cat. **A/6** classe **2** vani 3 rendita* **41,83 Euro** ***All. 2.2**;*

Immobile 4

Relativamente al 5° immobile, sito in Via Adelaide 12, fraz. Cannistrà del Comune di Barcellona P.G., la ricerca catastale per nominativo non ha dato risultati probabilmente a causa di mancati aggiornamenti .

*Dopo aver visionato la documentazione già in atti ed effettuato le prime ricerche sulla banca dati on-line del catasto, la sottoscritta in data **14/09/2020**, in previsione dei futuri sopralluoghi, estraeva le PLANIMETRIE CATASTALI del 1° immobile* sito in Via Amendola (ex c/da Sambuca) angolo Via S.Vito, ***All. 3.1*** *e del 2° immobile, sito in Via S.Vito, **All. 3.2** ed appurava l'assenza , nella banca dati on-line dell'agenzia del territorio, delle planimetrie digitali catastali del 3°, del 4° e del 5° immobile. Pertanto, inoltrava all'Agenzia del territorio una "richiesta di rasterizzazione planimetrie catastali se esistenti presso i loro archivi cartacei" **All. 5**;*

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

*Nella stessa data, estraevo dal sito dell'agenzia delle Entrate, i fogli di mappa al fine dell'individuazione dei fabbricati (**All.4.1 -4.4**). Il primo e il secondo immobile , essendo vicini, si trovano nello stesso foglio di mappa **All. 4.1**.*

*Inoltre , estraevo visure catastali relative al fabbricato sito in Via Adelaide n. 9, **All. 2.2** , da cui emergeva che detto fabbricato è intestato a [redacted] fu [redacted] per i 4/5 e per 1/5 a IANNELLO [redacted] fu Carmelo;*

*In data **16/09/2020**, estraevo visura storica catastale relativa al 3° immobile sito in Via Garibaldi 16 **All. 2.3**.*

1.2. AVVIO INDAGINI PERITALI

*In data **16/09/2020**, comunicavo al Curatore l'esito delle prime ricerche catastali, chiedendo ulteriore documentazione e indicando la data, 22/09/2020, dell'avvio delle operazioni peritali sui luoghi e le modalità previste **All. 6**;*

Nei giorni successivi, effettuavo due accessi al Tribunale per visionare la documentazione tecnica presente agli atti nel fascicolo cartaceo.

*In data 22/09/2020, come da comunicazione del 16/09/2020, inoltrata al curatore **All. V1.1.1**, mi recavo insieme ad un collaboratore di studio , al sopralluogo per effettuare le misurazioni di rito nei vari immobili (**All. V1**) . In tale data però, è stato possibile effettuare solo una ricognizione esterna e la localizzazione dei primi 3 immobili senza potervi accedere. Come concordato con il Curatore, terminato il sopralluogo, la sottoscritta si recava presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Barcellona P.G. per estrarre certificato di residenza dei proprietari degli immobili al fine di inoltrare comunicazione di accesso agli stessi. Da tale ricerca, risultava che, [redacted] E [redacted] sono defunti e [redacted] è residente in Via G.Amendola n. 158 (**All. V1.1**) presso il primo immobile oggetto d'incarico sito in Via Amendola (ex c/da Sambuca) angolo S.Vito.*

*In data **23/09/2020** effettuavo una visura anche della part. 117 del F. 11- **All. 7** (Individuazione catastale del 2° immobile oggetto d'incarico, erroneamente riportata nel Decreto di Fallimento in*

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

quanto trattasi di immobile ricadente nel Foglio 18 e non nel foglio 11, come confermato poi, anche dalle ricerche successive presso il Comune di Barcellona P.G. ove, nelle pratiche edilizie, sono presenti anche tutti i titoli di proprietà).

1.3 ISPEZIONI IPOTECARIE E RICERCHE PRESSO VARI ENTI PUBBLICI E PRESSO PRIVATI

*In data **23/09/2020**, la sottoscritta effettuava un'ispezione ipotecaria sulla part. 1547 (ex 117) del F. 18 , **All. I** , relativa al secondo immobile oggetto d'incarico. Dall'ispezione ipotecaria, non risultavano formalità sulla particella in quanto, come detto al paragrafo precedente, nel Decreto ingiuntivo originario, erroneamente l'immobile viene indicato catastalmente al foglio 11 anziché al foglio 18 com'è nella realtà.*

*In data **25/09/2020** la sottoscritta presentava al Comune di Barcellona P.G. richiesta per ricerca atti d'archivio relativi agli immobili oggetto di stima (**All. 8**). Il comune rilasciava relativa certificazione con allegati in data 16/10/2020 **All. 8.1**.*

*In data **28/09/2020 ,** effettuavo ispezioni ipotecarie aggiornate in Ditta [redacted] dopo aver visionato quelle già presenti nel fascicolo cartaceo del tribunale ed estraendo quindi, solo quelle cronologicamente successive alle ispezioni ipotecarie già in atti (**All. I1**, **I1.6-I1.12**).*

*In data **29/09/2020**, inoltravo richiesta all'Agenzia delle entrate, per appurare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto/locazione e/o comodato registrati relativamente agli immobili oggetto di stima (**All.9**) . L'agenzia delle entrate rilasciava certificazione in data 08/10/2020 (**All. 9.1**) in merito all'inesistenza di contratti.*

*In data **29/09/2020** veniva inoltrata 2° comunicazione di accesso agli immobili indirizzata a [redacted] (**All. 6.1**) residente nel primo immobile oggetto d'incarico.*

*In data **30/09/2020** veniva inoltrata la soprastante comunicazione di accesso agli immobili per conoscenza al Curatore (**All. 6.1.1**).*

*In data **14/10/2020** venivano effettuate ispezioni ipotecarie in ditta CREB Sas (**All. I2-I2.7**).*

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

*In data **16/10/2020**, seguito riscontro negativo nella ricerca atti d'archivio effettuata presso il Comune di Barcellona P.G. (**All.8.1**) relativamente al 3° immobile, venivano acquisite ulteriori informazioni presso alcuni tecnici. A tal fine, veniva consultato l'Ing. Amodeo [redacted] che, si leggeva in alcuni atti del fascicolo cartaceo, avesse seguito alcuni progetti della ditta CREB sas. Lui mi comunicava di non trovare nel suo archivio Concessioni edilizie o altro in merito al 3° immobile.*

*Dopo lunghe ricerche, un altro collega mi riferiva di aver presentato una CILA per un appartamento sito al piano terra del fabbricato di Via Garibaldi n. 16 (3° immobile), riferendomi di non aver trovato alcuna Concessione edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Barcellona ma, di aver trovato esclusivamente una documentazione, relativa a tutto l'immobile, presso l'ufficio ragioneria del Comune di Barcellona P.G. dove, negli anni '80 seguito terremoto, era stata presentata una richiesta di finanziamento per far fronte ai danni del terremoto. Allegata a tale richiesta si trovava la copia della Concessione edilizia relativa all'intero fabbricato (**All.C6**).*

***1.4 CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI** (accessi 1°, 4° e 5° immobile)*

*In data **24/10/2020**, veniva effettuato il sopralluogo negli immobili di Via Adelaide n. 9 e 12 ° fraz. Cannistrà (4°e 5° immobile), **All. V2**, dopo aver contattato uno dei figli del sig. [redacted] che deteneva le chiavi dei due immobili.*

In data **25/10/2020**, seguito sopralluogo effettuato il giorno precedente che ha consentito l'individuazione reale e quindi anche catastale del 5° immobile , veniva estratta visura catastale relativamente a quest'ultimo immobile (**All. 2.6**).

*In data **26/10/2020** , veniva effettuato il sopralluogo nel primo immobile oggetto d'incarico sito in Via Amendola (ex C/Da Sambuca) angolo Via S.Vito, **All. V3**, seguito comunicazione alla sig.ra [redacted] (vedova [redacted] che vi è residente.*

1.5 ULTERIORI ISPEZIONI IPOTECARIE

In data **29/10/2020**, veniva inoltrata alla conservatoria di Messina, una richiesta di appuntamento per la ricerca di formalità in ditta [redacted] , proprietario del 4° e del 5° immobile oggetto

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

d'incarico (**All. 10**) non avendo trovato le trascrizioni dei titoli di provenienza relativi al 5° immobile che risulta ad oggi catastalmente intestato a IANNELLO Domenica (madre di [redacted] +5 .

In data ***30/10/2020*** veniva effettuata ispezione specifica per l' immobile individuato al F. 18 par. 118 sub 23 (1° immobile oggetto di valutazione) – **All. I3**.

In data **06/11/2020**, veniva effettuato accesso alla Conservatoria di Messina per approfondimento della ricerca di eventuali trascrizioni in ditta [redacted] che attestassero la proprietà in capo al 5° immobile. La ricerca ha riguardato le trascrizioni presenti nei fascicoli cartacei che, non sono consultabili on-line sul sito dell'agenzia del territorio (**All. 10.1**) . L'ordine cronologico delle formalità visionate presso la Conservatoria sono quelle di cui all'elenco **All. D9** integrate con quelle degli anni '50-'60 già presenti nel fascicolo del TRIBUNALE.

Tale ricerca è stata poi proseguita in data **10/11/2020**, sulla banca dati on-line dell'agenzia del Territorio estraendo le ispezioni cronologicamente successive risptto a quelle dell' All. D9, **All.ti I4-I4.1.5**.

In data ***12/11/2020***, a integrazione e completamento delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Messina, presso la banca dati on-line dell'agenzia del territorio nonché dell'esame delle ispezioni ipotecarie già agli atti, sono stati visionati (**All. I5-6-7**) presso l'Archivio notarile di Messina i seguenti titoli, citati in alcune ispezioni ipotecarie a favore di [redacted] nello specifico:

- Atto di vendita notaio Maymone Rep.11204 del 01/02/1948 ;
- Atto di vendita del notaio Favuzza Rep. 17456 del 19/09/1959;
- Atto di vendita notaio Casimo del 23/10/1960 (ricerca infruttuosa);

Ma, anche in tali atti non si riscontra l'acquisto da parte di [redacted] dell'immobile n. 5 oggetto d'incarico che, consiste in un piccolo fabbricato non rifinito e fatiscente di antichissima costruzione, probabilmente all'origine una stalla o un deposito di pertinenza dell'immobile n. 4 che si trova proprio di fronte . Quindi, alla luce delle ricerche effettuate, tale immobile, sembrerebbe essere un tacito lascito a [redacted] non legittimato da un vero e proprio atto di vendita o donazione.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

1.6 OPERAZIONI PERITALI INFRUTTUOSE E RICHIESTA DI PROROGA PER MANCATO ACCESSO 2° E 3° IMMOBILE.

*In data **04/11/2020**, effettuavo sopralluogo per la continuazione delle operazioni peritali nel 2° e 3° immobile oggetto d'incarico (**All. V4**) , senza potervi accedere a causa delle circostanze descritte nell' **All. V4.1** che quindi sono state motivo della richiesta di proroga **All. V4.2** approvata dal G.D. il **23/11/2020**.*

*Veniva confermato dal Curatore Fallimentare la possibilità di continuare le operazioni peritali, in data **12/01/2021 .** Tale appuntamento poi veniva disdetto dal Curatore per problematiche legate al COVID **All.V4.3**.*

*Le operazioni peritali venivano successivamente riprese, seguito disposizioni del Curatore fallimentare, il **10/03/2021**, data in cui effettuavo, l'accesso al 3° immobile ubicato in Via Garibaldi n° 16 del Comune di Barcellona P.G. (ME)- **All. V5.***

*In data **15/03/2021**, effettuavo ultimo sopralluogo con accesso al 2° immobile oggetto d'incarico, sito in Via S.Vito **All. V6**.*

2.RIEPILOGO IMMOBILI

- IMMOBILE N° 1 -

Fabbricato sito in Contrada Sambuca posto al 4° piano 5 elevazione f.t. della superficie di mq 136 circa

*Trattasi di un appartamento intestato a [redacted] per l'intera quota, **individuato al** N.C.E.U. **al F. 18** part. **118** sub **23** cat. **A/2** classe **10** vani **6,5** rendita catastale 419,62 Euro, sito in Via Amendola (ex Via Trento) n. 158 angolo via S.Vito, ex c/da Sambuca, nel Condominio denominato " La Condordia" al 4° piano , 5° elevazione f.t.*

*L'individuazione catastale, corrisponde a quella del Decreto ingiuntivo (F.**18** part.**118**) che è relativa al terreno ove sorge l'immobile di cui l'appartamento in oggetto fa parte come confermato anche dalla relativa descrizione riportata nel decreto stesso ovvero: "TERRENO EDIFICABILE IN BARCELLONA PG. VIA TRENTO - S. VITO CON SOPRASTANTE FABBRICATO E CON ESCLUSIONE DI*

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

*PARTE DI P.CANTINATO, UNA BOTTEGA AL P.T DI MQ.120 L'INTERO P.1 E UN APPARTAMENTO AL P.2 IN CATASTO **FG.18 PART. 118**".(**All. I1.6** sez. D quintultimo rigo).*

*Si precisa che l'appartamento in oggetto è individuato dal **sub 23** della **part. 118** del Foglio **18** del Comune di Barcellona P.G.*

- IMMOBILE N.2 -

Appartamento 140 mq. circa sito in Contrada Sambuca Via S.Vito posto al piano terzo (lato mare) di un fabbricato a cinque elevazioni F.T.promesso in vendita a Piccolo Domenico.

*Trattasi di un appartamento intestato per metà ciascuno a [redacted] e [redacted] individuato al N.C.E.U. al **F. 18** part. **1547** sub **21** cat. **A/2** classe **10** vani **7** rendita catastale **451,90 Euro** partita **10941.***

*L'appartamento si trova al 3° piano, 4° elevazione f.t., in Via S.Vito nel Condominio denominato "Sambuco", costruito sul terreno originariamente identificato catastalmente al Foglio **18** sulla particella **117**, **oggi 1547**, (adiacente all'attuale particella **1501** anch'essa interessata dalla costruzione del fabbricato) come si legge nelle Concessioni edilizie e negli atti connessi estratti in copia conforme al Comune di Barcellona P.G..*

*L'individuazione catastale riportata nel Decreto ingiuntivo e nella successiva ipoteca in rinnovazione All. **I1.6,** non risulta aggiornata in quanto, figura unitamente alla part. 1501 che è rimasta invariata, la vecchia particella **117 oggi 1547** . La part. 117 era relativa al terreno ove sorge l'immobile di cui l'appartamento in oggetto fa parte come confermato anche dalla relativa descrizione riportata nel decreto stesso ovvero: "TERRENO EDIFICABILE IN BARCELLONA PG C/DA SAMBUCA CON SOPRASTANTE FABBRICATO E CON ESCLUSIONE DI N.3 APPARTAMENTI AL PIANO 2, DI DUE BOTTEGHE AL P.T DI MQ.60 E MQ. 45 IN CATASTO FG.11 PART. 117 – 1501" (**All. I1.6** sez. D U.N.7).*

*A seguito delle ricerche effettuate presso Comune e Catasto, si evidenzia che il foglio catastale ove ricade l'immobile di cui l'appartamento fa parte **è il foglio 18** e **non il foglio 11** come erroneamente figura nell'ipoteca giudiziale in rinnovazione su decreto ingiuntivo (**All. I1.6**).*

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

- IMMOBILE N.3 -

Appartamento sito in Via Garibaldi n.16 prospettante sulla Via Curcio di mq 108 circa al secondo piano

Trattasi di un appartamento intestato a C.R.E.B. SAS DI [redacted] E C. *individuato al N.C.E.U. al* ***F. 52*** *part.* ***595*** *sub* ***5*** *cat.* ***A/2*** *classe* ***9*** *vani* ***6*** *rendita catastale* ***325,37 Euro .***

L'appartamento si trova al 2° piano, di un immobile sito in Via Garibaldi n.16 e prospettante anche sulla Via Curcio.

L'individuazione catastale coincide con quella riportata nel Decreto ingiuntivo e successiva ipoteca in rinnovazione *(**All. I1.6**).*

Si evidenzia che , sopra l'appartamento in oggetto, si trova una terrazza con un piccolo vano in adiacenza al scala comune, individuata catastalmente al sub ***6*** *della* ***part. 595*** *del foglio* ***52****, anch'essa intestata a CREB Sas e anch'essa inserita nel decreto ingiuntivo come si evince nell'* ***All. I1.6*** ***sez. B*** *immobile 2.*



Illustrazione 1: foto del 3° piano , accatastato al sub 6 come piano attico C02 "magazzini e locali di deposito"

Tale immobile, accatastato come C02 magazzini e locali di deposito, non è oggetto d'incarico ma, si ritiene importante evidenziare versi in un un elevato stato di degrado che puo' essere causa degli attuali fenomeni di umidità dell'appartamento sottostante che è quello oggetto d'incarico individuato al sub 5 della stessa particella.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

- IMMOBILE N.4 -

Fabbricato sito in via Adelaide n.9 posto su due elevazioni fuori terra di mq 95 circa

Trattasi di un fabbricato su due piani intestato a [redacted] *fu* [redacted] *per una quota pari a 4/5 e a IANNELLO* [redacted] *fu Carmelo per la quota di 1/5. Tale immobile è individuato al N.C.E.U. al F.* ***30*** *part.* ***538*** *cat.* ***A/6*** *classe* ***2*** *vani* ***3*** *rendita* ***41,83 Euro*** *partita* ***5273.***

Su Tale immobile non si riscontrano formalità nè risulta inserito nell'ipoteca giudiziale in rinnovazione.

- IMMOBILE N.5 -

Fabbricato sito in via Adelaide n..14 oggi 12 posto su due elevazioni f.t.;
Si rileva pertanto un errore in visura nei dati degli intestatari

Trattasi di fabbricato di antichissima costruzione, a due elevazioni f.t. *individuato al N.C.E.U. al F.* ***30*** *part.* ***456*** *sub* ***1*** *cat.* ***A/6*** *classe* ***2*** *vani* ***3,5*** *rendita* ***48,84 Euro*** *in ditta catastale non aggiornata (IANNELLO* [redacted] *Croce, Domenica , Giuseppe, Nunziata , Paola).*

Dalle informazioni apprese dal figlio del Sig. [redacted] ***(oggi defunto) il sig.*** [redacted] ***Pippo , che detiene le chiavi dell'immobile, emerge che IANNELLO Domenica era la seconda moglie di*** [redacted] ***e che i Germani Iannello oggi sono defunti.***

Nella visura storica si desume che gli intestatari attuali, oggi defunti, derivano da una correzione catastale avvenuta dal 13/07/2000 con riferimento al seguente atto:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1985 Voltura in atti dal 09/04/1992 Repertorio n.: 20782 Rogante: DI PASQUALE VINCENZO Sede: FRANCAVILLA DI SICILIA Registrazione: n: 1007 del 04/11/1985 (n. 6533.1/1990) . Tale atto è stato visionato al fine di appurare se potessero esservi informazioni utili ma così non è stato perché lo stesso riguarda la vendita dell'immobile adiacente individuato alla part. 458 del F. 30 .

Nella documentazione presente nel fascicolo in atti in merito a tale fabbricato non si riscontra alcun documento.

Su tale immobile, dalle ispezioni ipotecarie effettuate e da quelle esaminate nel fascicolo cartaceo depositato al tribunale, non si riscontrano formalità nè lo stesso risulta inserito nell'ipoteca giudiziale in rinnovazione.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

IMMOBILE 1

Appartamento sito in Contrada Sambuca

oggi Via Amendola (ex Via Trento), angolo Via S.Vito, del Comune di Barcellona P.G. (ME)

posto al 4° piano 5 elevazione f.t.

- censito al N.C.E.U. al F. 18 PART. 118 SUB 23 -



(rilievo fotografico completo All.A1)

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

---

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento, posto al 4° piano, quinta elevazione f.t. in un condominio denominato "La Concordia".

ACCESSIBILITA': *L'immobile è accessibile dalla Via Amendola n. 158 del Comune di Barcellona P.G. (ME) su cui prospetta uno dei fronti .*

LOCALIZZAZIONE : *l'immobile ricade in un'area urbana di fronte all'Ospedale "Cutroni Zodda".*

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: *Appartamento in edificio in linea con due appartamenti per piano. Solo il piano terra è destinato ad attività commerciale gli altri piani sono destinati a residenze.*

2. TITOLI DI PROVENIENZA.

L'immobile attualmente risulta intestato a [redacted] .

Con **atto redatto dal notaio Felice Spinella in data 15/03/1982 Rep.13444**, Racc. 3408 "compravendita e appalto soggetto d'iva" il sig. [redacted] acquisto' dall' avv. Russo Giuseppe una porzione dell'appezzamento di terreno di circa 880 mq individuata al N.C.E.U al Foglio **18** part. **118** ex 118/c di area 8,80 (frazionamento n. 32/82 eseguito sulla mappa n. 15310).

Su tale terreno è stato costruito, secondo regolare Concessione edilizia, un fabbricato a cinque elevazioni f.t.

In detto fabbricato al quarto piano , quinta elevazione f.t. si trova l'appartamento in oggetto.

L'atto originario **All. A.2**, è stato visionato e poi acquisito presso il Comune di Barcellona P.G. ove era archiviato nella pratica edilizia di cui alle **C**oncessioni **E**dilizie N° 570071279 del 07/12/1979 e succ. N° 78/99 del 24/03/1999.

Il sig. [redacted] risulta morto il 28/01/2010 come da certificato di morte allegato (***All. A3***).

Dalla documentazione ipo-catastale estratta non si riscontrano successioni agli atti.

2.1 SERVITU' , VINCOLI E AREE CONDOMINIALI

Con l'atto citato al punto precedente, **All. A.2**, la part. 1525, di mq 300, pur rimanendo di proprietà dell' Avv. Russo, viene vincolata ai fini della cubatura a favore del fabbricato che è stato poi costruito con la C.E. n. 570071279 (pagg. 3-4 dell'atto) sulla **particella 118** del Foglio **18**.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

A pag. 7 dell'atto si legge che "*tutte le unità immobiliari dell'erigendo fabbricato, avranno diritto pro-quota, a tutte le opere condominiali ritenute per legge di uso e godimento comune tra i proprietari di uno stesso complesso*".

Inoltre a pag. 9 dello stesso atto si legge:

"resta escluso dal condominio e resta di esclusiva proprietà di [redacted] *il terreno facente parte degli 880 mq trasferiti che rimane interno al fabbricato e non impegnato da rampe di accesso , ovvero da altre opere e strutture condominiali destinati a servizio dell'edificio e di sue parti condominiali. Salvo quanto previsto in quest'atto tutte le unità immobiliari dell'erigendo fabbricato avranno diritto pro-quota della comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dell'edificio compreso:*

- *androne*
- *vano scala*
- *ascensore*
- *impianti di riscaldamento ed autoclave con relativi vani*
- *tubazioni varie*
- *terrazza e lastrici solari*

e quant'altro da ritenersi comune ai sensi dell'art.1117 C.C. e di altre norme in materia."

In un successivo atto del 16/12/1985, redatto dal notaio Felice Spinella Rep. 24897, All. **A.2.1.** , in merito alle aree esterne condominiali, si legge alla fine della pag. 2 "*del terreno libero circostante rimane condominiale quale parcheggio, quella pozione che nella piantina che trovasi allegata sotto lett. A al presente atto , risulta individuata dal n. 2 e colorata in nero"* (**All. A.2.1.1.**)

2.2.ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI E ONERI

E' stata effettuata in data 28/09/2020 un'ispezione ipotecaria ***All.A4***. In tale ispezione , all'***unità negoziale 7***, *immobile 3*, si riscontra il terreno (Foglio **18** part. **118**) dove oggi sorge il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte (Foglio **18** part. **118** sub **23**- appartamento in oggetto) .

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

Immobile n. 3

Comune	A638 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO				(ME)
Catasto	TERRENI				
Foglio	18	*Particella*	118	*Subalterno*	-
Natura	T - TERRENO			*Consistenza*	8 are 80 centiare
Indirizzo	VIA TRENTO- S.VITO				*N. civico* -

Infatti, sul terreno di cui al Foglio 18 part. 118 è stato costruito, con **C**oncessione **E**dilizia N° 570071279 del 07/12/1979 e successiva Concessione in variante N° 78/99 del 24/03/1999, il fabbricato ove si trova l'appartamento in oggetto .

PERTANTO, esiste **IPOTECA GIUDIZIALE** per decreto ingiuntivo, *rinnovata con Nota R. part. N° 762 del 02/02/2007 (R.gen. N°4730)* iscritta, come si legge poi nella sezione D della stessa ispezione **All.A4**, su "*UN TERRENO EDIFICABILE IN BARCELLONA PG. VIA TRENTO - S. VITO CON SOPRASTANTE FABBRICATO E CON ESCLUSIONE DI PARTE DI P. CANTINATO, UNA BOTTEGA AL P.T DI MQ.120 L'INTERO P.1 E UN APPARTAMENTO AL P.2 IN CATASTO FG.**18** PART.**118** ". Leggendo tale descrizione si evince che sull'appartamento in oggetto posto al piano 4° grava ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo rinnovata il 02/02/2007 seppur manca in detta ipoteca la specifica del sub 23 che identifica ad oggi l'appartamento in oggetto.

Riepilogo formalità			
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO			
Data	07/02/1987	***Numero di repertorio***	355
Pubblico ufficiale o Autorità emittente:	TRIBUNALE DI MESSINA	***Codice fiscale Sede***	800 071 50834 MESSINA (ME)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio:	IPOTECA IN RINNOVAZIONE	***Derivante da***	681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Richiedente	BANCO DI SICILIA SPA	**PALERMO**	
Capitale	€ 88.018,20	***Tasso interesse***	-

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

		annuo	
Tasso interesse semestrale	-	***Interessi***	-
Spese	-	***Totale***	€ 165.266,20
Presenza di condizione risolutiva	-	***Durata***	-
Formalità di riferimento **Iscrizione** ***Numero di registro particolare***	355	***del*** **14/02/1987**	

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. PRATICHE EDILIZIE E ATTI AUTORIZZATIVI _____ **F.18 PART.118 sub 23**

- Il fabbricato, risulta costruito secondo regolare **C**oncessione **E**dilizia **n.570071279** del **07/12/1979** (**All.A.5**) su istanza presentata da Russo Giuseppe il 29/07/1977 Prot. 19852, PRATICA EDILIZIA N° 17108, con progetto insistente sulla **part. 118** del Foglio **18 (con vincolo anche sulla part. 1525**), in **località Sambuca.** La concessione edilizia riguardava la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da sorgere nella Via Trento angolo via S.Vito.
- In data **17.11.1998** veniva trasmessa, con attestazione di avvenuto deposito al Genio civile, relazione a struttura ultimata prot. 032042 (**All. A5.1)**.
- In data **07/12/1998** veniva presentato al Genio civile di Messina, **certificato di collaudo** delle opere in cemento armato dall'Ing. Francesco Piccolo, ai sensi dell'art.7 della L. 05/11/1971 n° 1086 (**All.A5.2)**;
- In data **24.03.1999** veniva rilasciata a [redacted] +15 **C**oncessione **E**dilizia n. **78/99** avente ad oggetto: "variante al fabbricato uso civile abitazione , ai sensi dell'art.13 L. 47/85 sito in via Amendola, 138 su terreno al catasto al foglio **18** part.**118** (**All. A5.4**).

La concessione è stata trascritta presso i registri immobiliari il 14/05/1999 - Registro Particolare 10885 Registro Generale 12995 (**All. A4.1 ispezione n. T133913**);

- in data **07/05/1999** veniva rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. attestazione di versamento di tutte le somme dovute per oneri di urbanizzazione e costi di costr. Prot. n. 4790 A (**All. A5.5**) ;
- In data **21/03/2000** veniva rilasciata dal Comune di Barcellona P.G. Agibilità p.t. e **ABITABILITA'** piano primo, secondo, terzo e quarto , per civile abitazione (**All. A5.6**);

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

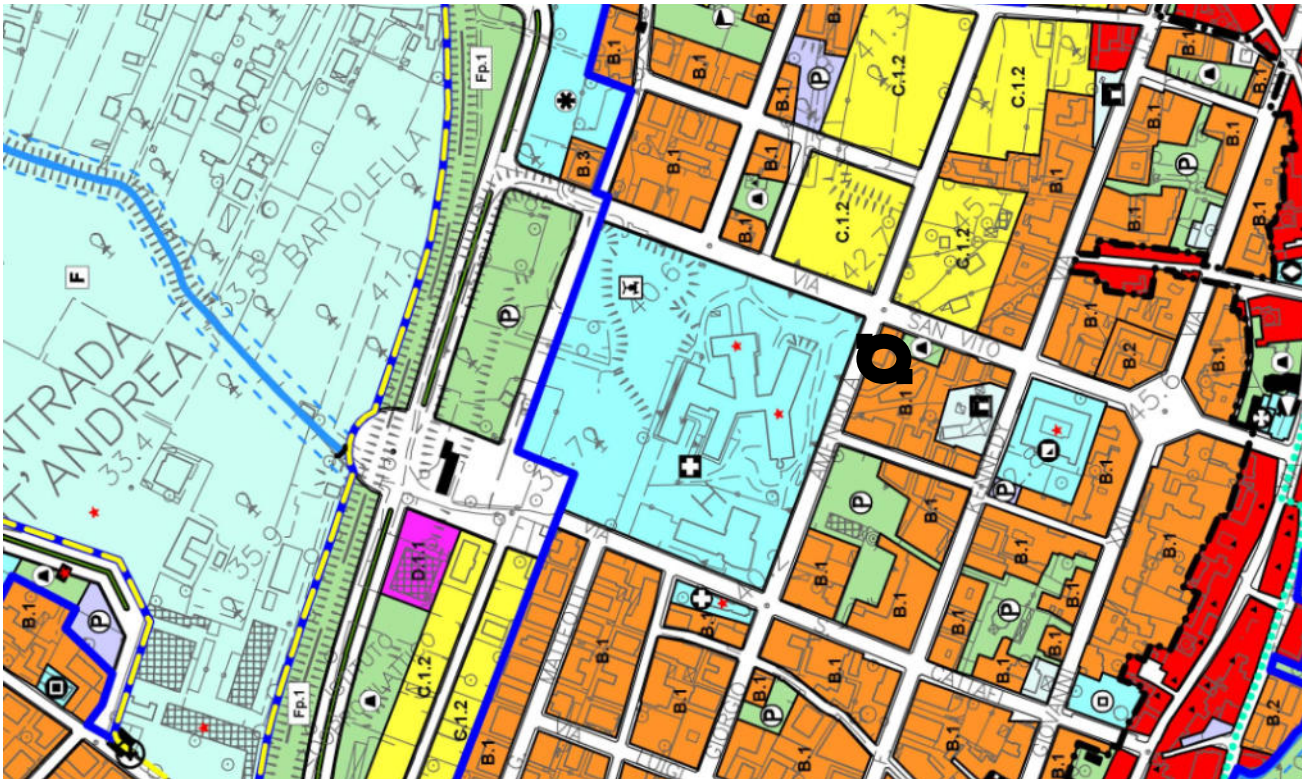
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

IN DEFINITIVA, il fabbricato è stato realizzato regolarmente dal punto di vista sismico e urbanistico e **l'appartamento in oggetto è dotato di ABITABILITA'**.

3.2. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO: PRG - piano regolatore generale vigente .

ZONA URBANISTICA: **B1**_ zona edificabile (tessuto urbano esistente e di completamento)



4. STATO ATTUALE IMMOBILE

4.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO

In data 22/09/2020, seguito mancato accesso durante l'avvio delle operazioni peritali, veniva estratto certificato di residenza di [redacted] vedova [redacted] (**All. A3**), da cui emergeva che la signora è residente nell'appartamento come appurato anche al momento del secondo sopralluogo in data il 26/10/2020.

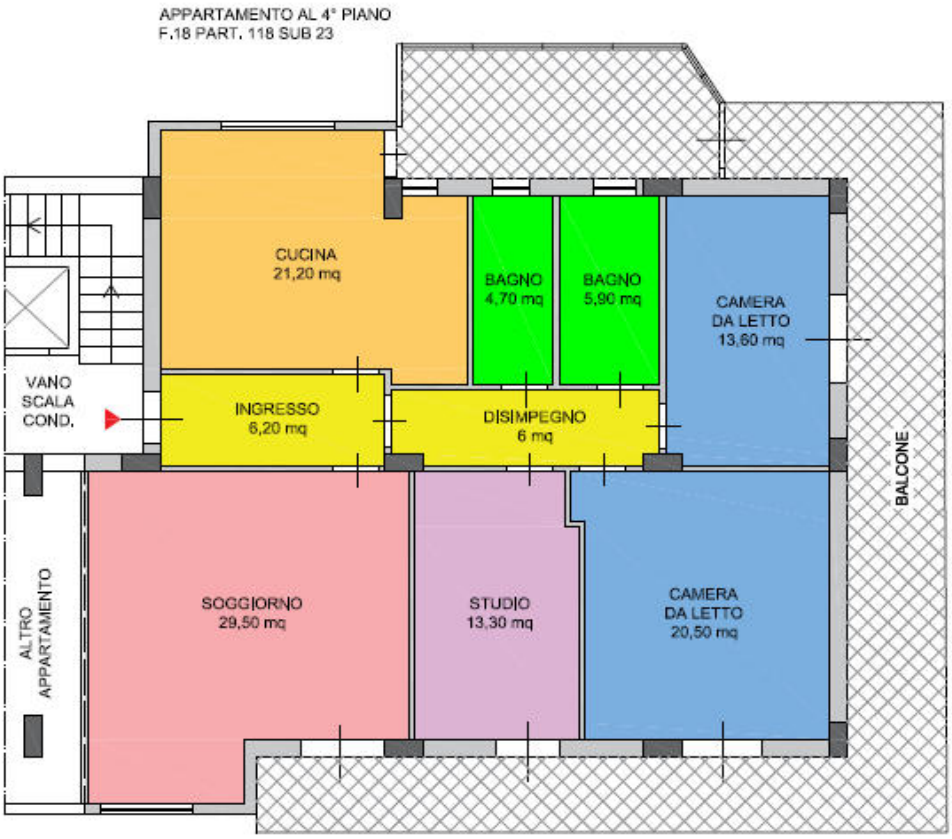
Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

4.2. DESCRIZIONE STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

(si veda rilievo fotografico **All. A1**)

L'appartamento in oggetto è ubicato al 4° piano , quinta elevazione f.t., all'interno del condominio denominato *"La Concordia"* sito in Via Amendola, in contesto urbano, del Comune di Barcellona P.G. (prima denominato località Sambuca) . Trattasi di edificio in linea con due appartamenti per piano adibiti a residenza, eccetto che al piano terra dove si trovano le botteghe. Gli appartamenti hanno tre affacci. L'appartamento in questione ha un affaccio su via Amendola e altri due affacci su corte condominiale.



Il fabbricato è accessibile direttamente dalla via Amendola (**Foto 1 e foto 26 All. A1**) e i vari piani, sono collegati tra di loro tramite vano scala e vano ascensore condominiali (**Foto 5 e 6 All. A1**).

L'appartamento è individuato catastalmente al F. **18** part. **118** sub. **23** .

L'intero edificio è stato costruito tra gli anni '80 e il 2000.

L'accatastamento risale al 06/08/1987 (**All.A6**).

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 138 mq e una superficie utile di circa 120 mq.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

La superficie commerciale , comprensiva della superficie dei balconi ragguagliata, è di mq 148 come da calcolo di cui all'**All. A9**.

All'esterno, un balcone di circa 50 mq, si sviluppa lungo le tre facciate dell'appartamento. (**Foto 21-24 All. A1**). La parte del balcone piu' ampia in adiacenza alla cucina, è stata chiusa , sopra il parapetto, con strutture precarie (smontabili) in metallo e vetro.

All'interno dell'appartamento troviamo i seguenti locali, tutti aero-illuminati naturalmente:

- ingresso mq 6,20;
- cucina mq 21,20 dotata di camino aperto;
- soggiorno mq 29,50;
- disimpegno mq 6;
- bagno mq 4,70;
- bagno mq 5,90;
- camera da letto mq 13,60;
- camera da letto mq 20,50;
- studio mq 13,30;

L'altezza netta interna è di 3,00 m.

L'appartamento si trova all'ultimo piano e, il solaio di copertura dello stesso coincide con la terrazza praticabile di copertura dello stabile.

All'interno dell'appartamento si notano, in alcuni punti, nell'intradosso del solaio di copertura dello stesso, piccoli fenomeni di distacco della coloritura a causa di fenomeni di umidità.

Anche all'esterno, soprattutto in corrispondenza del pluviale, si notano in alcuni punti della facciata e dell'aggetto di copertura , dei distacchi della coloritura esterna a causa dell'umidità.

Gli infissi sono di tipo alluminio/vetro con avvolgibile.

La pavimentazione interna è in marmo e grès porcellanato.

Le porte sono in legno tamburato o simile.

L' *impianto elettrico* è quello risalente alla costruzione del fabbricato .

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

5.GIUDIZI DI CONFORMITA'

5.1. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta in ditta [redacted] defunto il 28/01/2010 come da certificato di morte allegato **All. A3.** La proprietà deriva da atto di compravendita rep. 13444 redatto dal notaio Felice Spinella del 15/03/1982 **(All. A.2)** .

5.2. CONFRONTO CON LE LICENZE EDILIZIE RILASCIATE PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

A seguito del rilievo effettuato in data 26/10/2020, si rilevano delle lievi modifiche evidenziate nell' **All.A7 (**in rosso=nuovi muri e in giallo=demolizioni) rispetto all'ultima Concessione Edilizia rilasciata n.78/99 (**All. A5.4**) . Tali modifiche consistono:

- **1** - eliminazione di un tramezzo con conseguente ampliamento della cucina ;
- **2** - creazione di un piccolo tramezzo per separare l'ingresso dal disimpegno che conduce alla zona notte;
- **3** - spostamento del tramezzo che divide la camera da letto dalla camera che attualmente viene usata come studio;
- **4** - chiusura con strutture precarie smontabili di parte del balcone ovvero della parte adiacente alla cucina;

5.2.1 REGOLARIZZAZIONE

Le modifiche **1,2,3** rientrano nella categoria "edilizia libera" ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016 pertanto, erano realizzabili senza alcun titolo edilizio abilitativo ma previa presentazione di una Comunicazione al Comune. Tali interventi quindi non essendo soggetti al rilascio di titolo abilitativo, non costituiscono abuso e sono regolarizzabili tramite presentazione di una CILA postuma che comporterà una sanzione pecuniaria di 1000 euro (Art.3 co 5 L.R. 16/16) per mancata presentazione della stessa prima dell'esecuzione lavori oltre ulteriori oneri e/o competenze .

La modifica – **4** – non costituisce variazione volumetrica o di sagoma, non necessitava di titolo abilitativo ed è regolarizzabile ai sensi della L.R. 4/2003 art. 20 dietro pagamento della somma di 50 Euro/mq al Comune di Barcellona P.G. oltre ulteriori oneri/competenze.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

5.2.2 CONFORMITA' URBANISTICA

La regolarizzazione delle opere descritta al paragrafo 6.1.1 consentirà l'ottenimento della conformita' urbanistica. Per la regolarizzazione delle opere si stima una spesa di circa 2.400 Euro, costo detratto dal valore di mercato dell'immobile.

5.3. CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE – CONFORMITA' CATASTALE

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (**ALL. A6**) depositata presso l'Agenzia del territorio, seguito rilievo effettuato sui luoghi in data 26/10/2020 emergono le modifiche riportate al paragrafo 6.1.(**All. A7**).

Pertanto si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Le spese per la pratica di aggiornamento della planimetria catastale si stimano intorno a € 500,00 comprensivi di diritti catastali oltre oneri di legge .

Tale pratica puo' essere presentata dopo la vendita e pertanto, il suo costo viene detratto dal valore di mercato .

6 VALUTAZIONE

6.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva comprese le superfici dei balconi ragguagliate : 148 m² (**All.ti A8- A9**)

6.2 Procedimento di stima:

comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

6.3. METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Al fine di valutare tale valore riguardante l'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno mediare i valori ottenuti applicando:

• **A** il procedimento di *Stima Comparativo*, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quella dell'immobile oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

• **B** *Analisi dei valori estrapolati dalla banca dati dell'**O**sservatorio dei **M**ercati **I**mmobiliari (**OMI**)* mediate con coefficienti di merito specifici l'immobile in questione. Il valore di mercato in tal caso, è dato dalla seguente formula:

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito

6.4 Stima dell'immobile

(part. 118 sub 23 F.18)

APPARTAMENTO

6.4.1 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale, la cui analisi è documentata nell' ***All. A13***, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite si stima un valore medio per l'appartamento di **700 Euro/mq**.

Essendo la superficie commerciale dell'unità immobiliare (All. A9) **mq 148** si ha:

mq 148 x 700 Euro= 103.600 Euro

6.4.2 ANALISI DELLE QUOTAZIONI OMI

• valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari per immobili residenziali in aree centrali del comune di Barcellona P.G. (**All.A10)**

APPARTAMENTO AL 4° PIANO, QUINTA ELEVAZIONE F.T., C/DA SAMBUCA, OGGI VIA AMENDOLA			
Superficie commerciale	Quotazioni OMI al mq		**Quotazione media**
148 mq	Min.560 Euro/mq	Max 840Euro/mq	**Media 700 Euro**

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Cofficienti di merito (***All.A11***)

148 mq X 700 Euro X 0,845%= 87.542 €

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

6.4.3 VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1

Mediando i valori di mercato di cui ai precedenti paragrafi 6.4.1 e 6.4.2 si ha il seguente valore di mercato:

(103.600+87.542)/2=95.571 €

Valore di mercato al lordo delle decurtazioni:
95.571 €

Ulteriori decurtazioni:

A) Spese condominiali insolute (**All. A12**): **1.413,74 €** (escluso il garage non oggetto di mandato)

B) Spese per regolarizzazione chiusura veranda: 13 mq x 50 Euro= **650 € + 250 €** (competenze)**= 900**

C) Spese per regolarizzazione modifiche interne con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001: **1.500 €**

D) Spese per regolarizzazione catastale: **500 €**

E) Decurtazioni per caratteristiche intrinseche: problemi di umidità per probabili infiltrazioni dalla terrazza di copertura : **1%**

F) riduzione per vizi : **1%**

Valore di mercato immobile, per l'INTERA QUOTA, **al netto delle decurtazioni** relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

89.441,00 €

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

7. ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione dell'appartamento : € 706,87 da ripartire in rate quadrimestrali

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: \

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni già detratte dal valore dell'immobil: €. 1413,74 escluso il garage non oggetto dell'incarico.

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore

Ulteriori avvertenze:

Sul bene in oggetto dagli accertamenti sulla cartografia del PRG vigente, non si riscontrano vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

IMMOBILE 2

Appartamento sito in Via S. Vito

del Comune di Barcellona P.G. (ME)

posto al 3° piano 4° elevazione f.t.

- censito al N.C.E.U. al F. 18 PART. 1547 SUB 21 – Cat. A/2



(rilievo fotografico completo All.B1)

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento, posto al 3° piano, quarta elevazione f.t. in un condominio denominato "Sambuco".

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

ACCESSIBILITA': *L'immobile è accessibile dalla Via S.Vito n.59 del Comune di Barcellona P.G. (ME).*

Esiste anche un secondo ingresso dalla Via Amendola .

LOCALIZZAZIONE : *l'immobile ricade in un'area urbana nelle vicinanze dell'Ospedale "Cutroni Zodda".*

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: *Appartamento in edificio in linea . Solo il piano terra è destinato ad attività commerciale gli altri piani sono destinati a residenze.*

2. TITOLI DI PROVENIENZA.

L'immobile attualmente risulta intestato a [redacted] *(defunto) e* [redacted] *come da visura allegata* ***All.B2****.*

Durante la ricerca effettuata presso il Comune di Barcellona P.G., al fine di reperire Concessioni o Licenze edilizie relative al fabbricato, è stato reperito anche l'atto originario presente nella pratica edilizia, **All. B.3**, Rep.9905 Racc. 2823, atto di compravendita redatto dal notaio Felice Spinella in data 02/01/1981 con cui il sig. [redacted] acquisto' da Genovese Adolfo un appezzamento di terreno di circa 1375 mq individuato al N.C.E.U al Foglio **18** part. **117** ex 117/A e al foglio **18** part. **1501** (ex 1483 /B) . Su detto appezzamento di terreno il sig. Genovese Adolfo aveva fatto redigere un progetto per la costruzione di un fabbricato a 5 elevazioni f.t. approvato dal Comune di Barcellona P.G. (ME) con **C.E. n.414071270** del 07/12/1979 e successiva variante.

Rimaneva di proprietà (pagg. 3 – 4 atto) del sig. Genovese tutto il secondo piano, terza elevazione, destinato alla realizzazione di tre appartamenti, due botteghe del piano terra e quattro posti auto.

Nell'atto si legge altresì che:*"Il sig.* [redacted] *dà atto che pur trovandosi in regime di comunione legale con il proprio coniuge* [redacted] *, il bene con il presente acquistato non costituisce oggetto della comunione in quanto bene destinato all'esercizio della propria professione di imprenditore " (*pag. 5 dell' atto **All. B.3**).

Catastalmente l'immobile in oggetto ad oggi risulta intestato a [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno come da visura storica ***All. B6.3***.

2.1 SERVITU' , VINCOLI E AREE CONDOMINIALI

Nell'atto, a pag. 4 si legge che tutte le unità immobiliari del fabbricato godranno e saranno soggette alle servitu' e agli oneri attivi e passivi nascenti dalla stato della costruzione e della

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

progettazione. Nella nota di trascrizione dell'atto , **All. B3.1**, con cui [redacted] vendeva a Maio Carmelo una bottega del p.t. e una porzione del cantinato si legge: "il terreno libero circostante rimane ***terreno condominiale*** gravato da servitu' passiva di veduta ed affaccio a favore del fabbricato di GENOVESE Antonio.

2.2 ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Nell'ispezione effettuata n. T1 286142 il 28/09/2020 , **All. B4**, risulta IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO *rinnovata con Nota R. part. N° 762 del 02/02/2007 (R.gen. N°4730)* , dove nella sezione D – *all' U.N.7 si legge* che la stessa è iscritta : "SU UN TERRENO EDIFICABILE IN BARCELLONA PG. IN C/DA SAMBUCA CON SOPRASTANTE FABBRICATO E CON ESCLUSIONE DI 3 APPARTAMENTI AL PIANO SECONDO , DI 2 BOTTEGHE AL P.T DI MQ.60 E MQ 45 L'INTERO P.1 E UN APPARTAMENTO AL P.2 IN CATASTO FG.**11** PART. **117 e 1501**" .

Si rileva che l'individuazione catastale del bene corrisponde parzialmente a quanto indicato nel decreto ingiuntivo in quanto l'immobile ricade nel foglio 18 e non nel foglio 11 , come si evince anche dall'atto originario (**All. B3** pag. 2) , nonché dalla nota di trascrizione della Concessione edilizia con cui è stato costruito l'immobile (***All. B.5.1***) dove si puo' leggere la giusta individuazione catastale del bene ovvero **F. 18** part. **117** (oggi part. **1547**) e 1501 (porzione di terreno asservita all'intero fabbricato).

Sono state effettuate anche delle visure catastali relativamente alla part. 117 del F. 11 e da queste emerge che la stessa , oggi soppressa, apparteneva a Isgro' Santa e prima ancora a BOEMI Michele (**All. B6**)

E' stata effettuata anche la ricerca degli intestatari catastali della part. 1501 del F. 11 ove si evince che la ditta intestataria è CEG srl (**All. B6.1**).

Permane pertanto , la seguente individuazione catastale del fabbricato :

*F. **18** (non F. 11) partt. **117** e **1501** oggi part. **1547** (fabbricato) e **1501** (porzione di terreno asservito all 'immobile).*

Pertanto, dalla lettura dell'ispezione ipotecaria sopra citata, si desume che sull'appartamento in oggetto posto al piano 3°, quarta elevazione f.t., individuato nell'ispezione ipotecaria, All. B4, all'UNITA NEGOZIALE N. 7- IMMOBILE 1, grava ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

rinnovata il 02/02/2007, permanendo la correzione da effettuarsi sul foglio catastale che è il foglio 18 e non 11 e sulla particella che oggi è la 1547 ex 117.

Il sub catastale che ad oggi identifica l'appartamento in oggetto è il sub 21.

Riepilogo formalità			
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO			
Data	07/02/1987	***Numero di repertorio***	355
Pubblico ufficiale o Autorità emittente:	TRIBUNALE DI MESSINA	***Codice fiscale Sede***	800 071 50834 MESSINA (ME)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio:	IPOTECA IN RINNOVAZIONE	***Derivante da***	681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Richiedente	BANCO DI SICILIA SPA	**PALERMO**	
Capitale	€ 88.018,20	***Tasso interesse annuo***	-
Tasso interesse semestrale	-	***Interessi***	-
Spese	-	***Totale***	€ 165.266,20
Presenza di condizione risolutiva	-	***Durata***	-
Formalità di riferimento **Iscrizione** ***Numero di registro particolare***	355	***del*** **14/02/1987**	

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. PRATICHE EDILIZIE E ATTI AUTORIZZATIVI _____ **F.18 PART.1547 sub 21**

Il fabbricato, risulta costruito secondo regolare **C**oncessione **E**dilizia n. 414071279 del **07/12/1979** (**All.ti B7** e **B7.1**) e successiva variante n.9002180382 del **18/03/1982** (**All. B8 e B8.1**) su istanza di Prot. 026892 del 31/12/1970 su progetto insistente sull'ex part. 117 oggi 1547 e sulla part. 1501 del Foglio 18 (PRATICA EDILIZIA N° 7459).

Nel fascicolo del Comune, è stato rinvenuto un ulteriore elaborato grafico (**All.B11.1**) riportante il seguente oggetto: "progetto di diversa distribuzione interna di un edificio a n° 5 elevazioni f.t. + piano cantinato sito tra prolungamento di Via S.Vito e Via Trento in ditta [redacted] ed altri. Tale progetto è stato vistato dalla Commissione Comunale Edilizia in data 12/11/1987 nonché

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Ist. n. 20 dep. 30/03/2021

dall'ufficiale sanitario ma non si riscontrano estremi di rilascio della relativa Concessione Edilizia nel fascicolo visionato. Nella relazione si legge : *"i lavori per i quali viene richiesta l'attuale C.E. consistono nello spostamento di pareti divisiore e tramezzia ricavare n° 3 alloggi per ogni elevazione (escluso il piano terreno) senza comportare cio' diversa ubicazione dei servizi igienici."* (All. **B8.2**)

I lavori strutturali sono stati autorizzati con Nulla Osta del Genio civile di Messina con Nota 6717 del 23/06/1981 come si legge nel certificato di collaudo ***All.B9*****.**

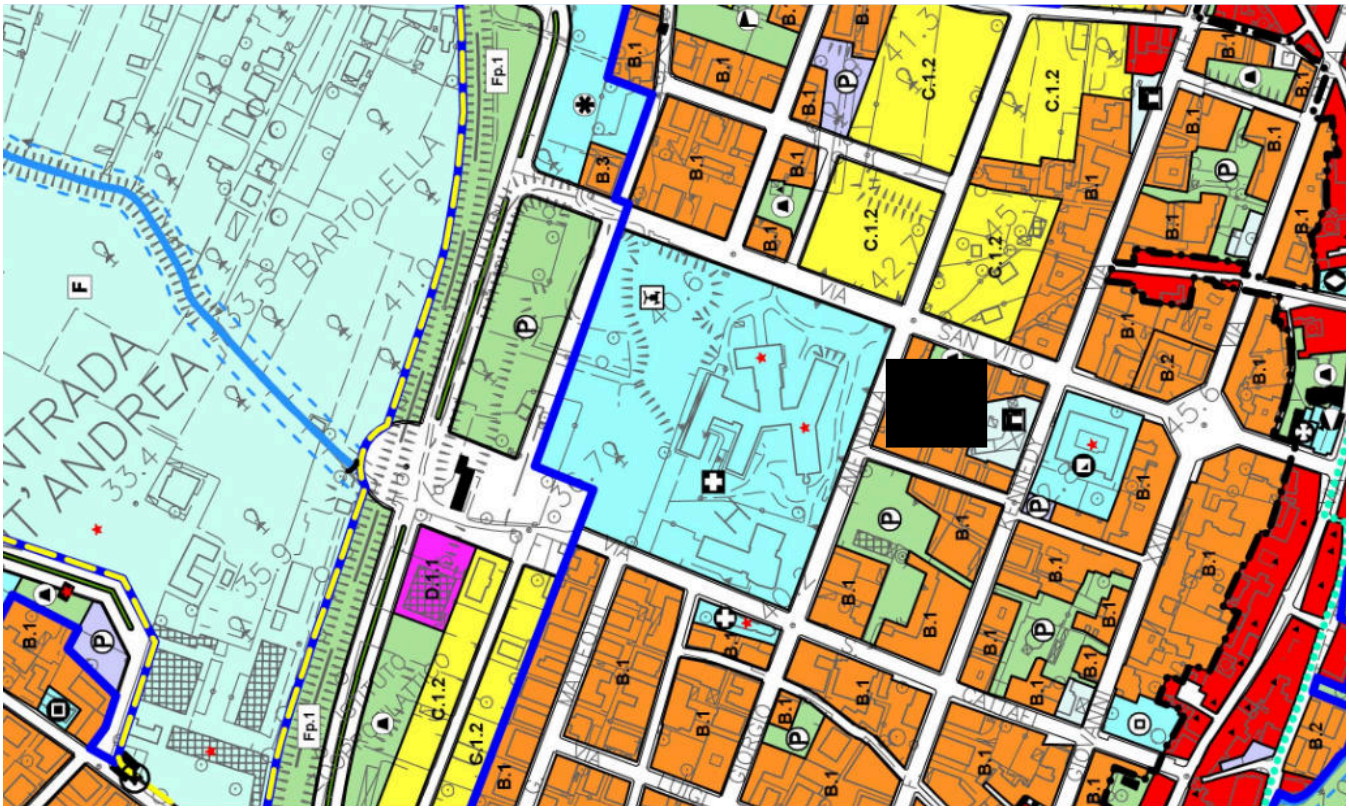
Per detto fabbricato è stato redatto certificato di collaudo del 25/06/1984 redatto dall'Ing. Antonino Fugazzotto depositato al Genio civile di Messina il 06/07/1984 **All.B9** e depositato presso il Comune di Barcellona P.G. il 31/07/1984.

Per detto fabbricato esiste agibilità ma solo per il piano cantinato e piano terra del 26/07/1984 (**All. B10**).

3.2. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO: PRG - piano regolatore generale vigente .

ZONA URBANISTICA: **B1 edificabile**_ zona del tessuto urbano esistente e di completamento



Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

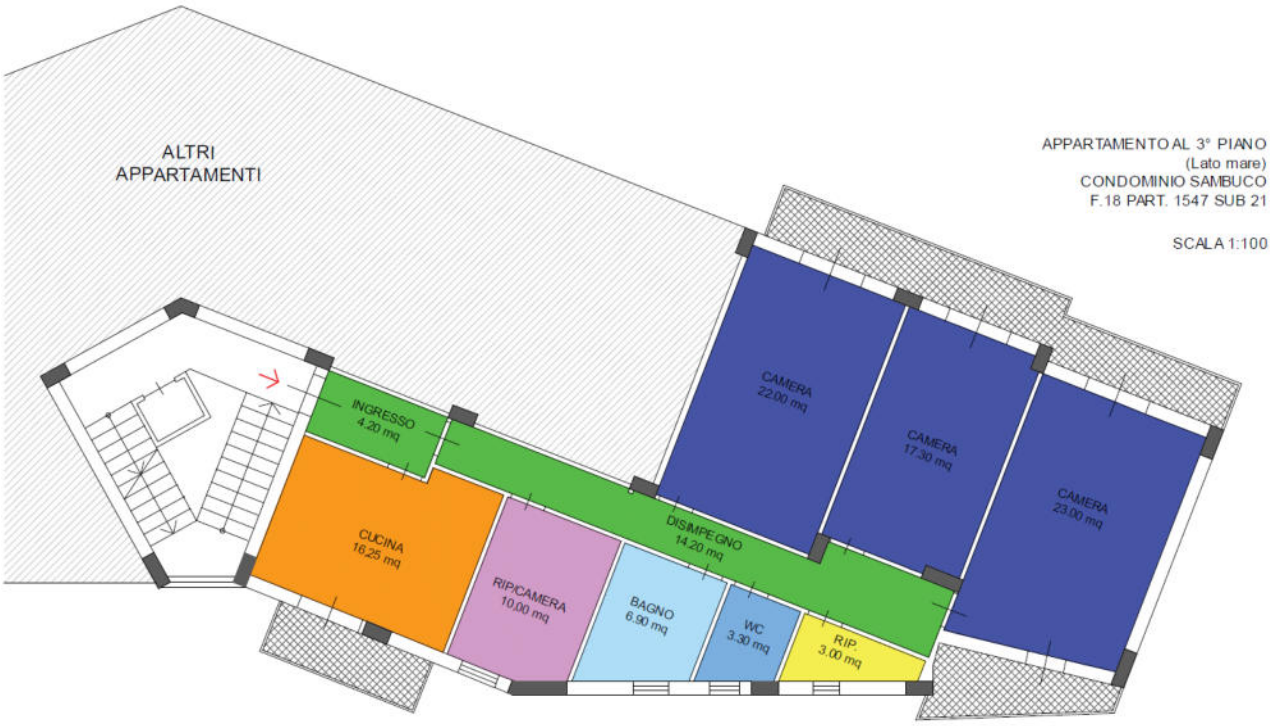
4. STATO ATTUALE IMMOBILE

4.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO

In merito allo stato di possesso dell'immobile, sono state chieste informazioni all'amministratore di Condominio Dott. Biondo Francesco il quale riferiva che l'appartamento non risulta abitato. Cio' è stato appurato in data 15/03/2021, durante le operazioni peritali . L'appartamento visto lo stato in cui versa è chiaramente disabitato. Il suo accesso è stato possibile solo forzatamente tramite intervento di un fabbro a seguito della richiesta del Curatore Fallimentare.

4.2. DESCRIZIONE STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

(si veda rilievo fotografico **All. B1**)



L'appartamento in oggetto è ubicato al 3° piano , quarta elevazione f.t., all'interno del condominio denominato "Sambuco" sito in Via S.Vito, in contesto urbano, del Comune di Barcellona P.G. . Trattasi di edificio in linea con piu' appartamenti per piano adibiti a residenza, eccetto che al piano terra dove si trovano le botteghe. Gli appartamenti hanno tre affacci. L'appartamento in questione prospetta su corte condominiale.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Il fabbricato è accessibile direttamente dalla via S.Vito (**al n. 59**) e i vari piani, sono collegati tra di loro tramite vano scala e vano ascensore condominiali (**Foto 5-8 e 41-42 All. B1**).

L'appartamento

è individuato catastalmente al F. **18** part. **1547** sub. **21** categoria catastale A2 .

L'intero edificio è stato ultimato nel 1983 come da dichiarazione della ditta proprietaria presentata al Comune di Barcellona P.G. l'1/08/1983 (**All. B13**).

L'accatastamento risale al 25/07/1983 (**All.B6.2**).

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 140 mq e una superficie utile di circa 120 mq.

La superficie commerciale è di mq 147,00 mq .

All'esterno, sul lato Nord esistono due piccoli balconi , uno adiacente alla cucina e un altro adiacente ad una delle camere. Sul lato sud esiste un balcone un po' piu' lungo adiacente due delle camere. Per un totale di superficie non residenziale di circa 23,00 mq.

Le ringhiere dei balconi sono in metallo e vetro la pavimentazione in piastrelle di grès o simile.

All'interno dell'appartamento troviamo i seguenti locali, tutti aero-illuminati naturalmente, eccetto l'ingresso:

- ingresso mq 4,20;
- cucina mq 16,25 ;
- disimpegno mq 14,20;
- ripostiglio/camera 10,00 mq;
- bagno mq 6,90;
- wc mq 3,30;
- ripostiglio 3,00 mq;
- camera mq 23,00;
- camera mq 17,30;
- camera mq 22,00;

L'altezza netta interna è di 2,90 m.

L'appartamento si trova al terzo piano di un immobile a cinque elevazioni fuori terra.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

All'interno dell'appartamento si nota che, in molte stanze, sono state effettuate , seppur di modesta entità, delle demolizioni di parti dei tramezzi, in corrispondenza delle derivazioni della tubazione idrica. Si notano altresì, parecchi fenomeni di umidità nella parte bassa delle pareti probabilmente legati a un'umidità derivante dalle perdite della stessa tubazione idrica.

Tale umidità si riscontra anche in corrispondenza delle prese elettriche che comunque denotano la vetustà e la fatiscenza dell'impianto elettrico.

Gli infissi sono di tipo alluminio/vetro con avvolgibile.

La pavimentazione interna è in grès porcellanato o simile.

Le porte sono in legno tamburato o simile.

L' *impianto elettrico* è quello risalente alla costruzione del fabbricato .

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

Le finiture del vano scala condominiale sono di qualità buona e in ottime condizioni e cosi' anche quelle dei balconi.

5.GIUDIZI DI CONFORMITA'

5.1. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta intestato catastalmente a [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno . Nell'atto di compravendita originario Rep.9905 Racc. 2823, redatto dal notaio Felice Spinella in data 02/01/1981 si legge che: *"Il sig.* [redacted] *dà atto che pur trovandosi in regime di comunione legale con il proprio coniuge* [redacted]*, il bene con il presente acquistato non costituisce oggetto della comunione in quanto bene destinato all'esercizio della propria professione di imprenditore "* (pag. 5 dell' atto **All. B.3**).

Questa incongruenza tra atto e dati catastali, si ritiene essere irrilevante e comunque probabilmente è legata ad un'errata catastazione dell'appartamento in oggetto presentata a nome di [redacted] e [redacted], entrambi comunque facenti parte della società CREB Sas di [redacted] & C.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

5.2. CONFRONTO CON LE LICENZE EDILIZIE RILASCIATE PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

A seguito del rilievo effettuato in data 15/03/2021 si rilevano delle modifiche rispetto all'ultima C.E. rilasciata n.902180382 . Tali modifiche sono evidenziate nell' **All.B14.2** **(**in verde =nuovi muri e in giallo=muri di previsione).

Nello specifico si nota che:

1) l'appartamento allo stato attuale risulta piu' piccolo di quello previsto nella C.E. sopra menzionata che prevedeva un vano soggiorno in piu'. La creazione di un muro (quello rappresentato in verde nell' **All. B14.2**) ha comportato la riduzione del disimpegno e l'impossibilità di accedere all'ampio vano soggiorno che resta escluso dall'immobile in oggetto;

2) All'interno dell'appartamento alcuni tramezzi sono leggermente spostati rispetto alla C.E. originaria ma senza comportare modifiche sostanziali;

3) Alcune finestre/portefinestre risultano traslate e un muro perimetrale, avente lunghezza di circa 4 m, ha in pianta un'inclinazione di poco diversa rispetto alla previsione della C.E;

5.2.1 REGOLARIZZAZIONE

Le modifiche di cui al punto **2** del paragrafo precedente non necessitavano di un titolo edilizio abilitativo ma della presentazione di una Comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori. Tale comunicazione puo' essere presentata anche postuma dietro pagamento di una sanzione. Le modifiche di cui al punto **1** e **3** necessitano la regolarizzazione tramite titolo edilizio o SCIA che puo' essere presentato anche postumo ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 "Accertamento di conformita'.

5.2.2 CONFORMITA' URBANISTICA

La regolarizzazione delle opere descritta al paragrafo 6.1.1 consentirà l'ottenimento dell'abitabilità di cui l'appartamento è sprovvisto nonché della conformita' urbanistica.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

5.3. CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE – CONFORMITA' CATASTALE

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (**ALL. B6.2**) , come evidenziato nella planimetria **B14.1** si riscontrano lievi spostamenti di tramezzi interni e di infissi sulle pareti perimetrali e una leggera rotazione di una parete perimetrale , parete perimetrale avente una lunghezza di circa 4,00 m.

Le spese per la pratica di aggiornamento della planimetria catastale si stimano intorno a € 500,00 comprensivi di diritti catastali oltre oneri di legge .

Tale pratica puo' essere presentata dopo la vendita e pertanto, il suo costo viene detratto dal valore di mercato .

6 VALUTAZIONE

6.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva: 147 m² (**All.B12**)

6.2 Procedimento di stima:

comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

6.3. METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Al fine di valutare l'immobile in oggetto della procedura fallimentare si è ritenuto opportuno mediare i valori ottenuti applicando:

• **A** il procedimento di *Stima Comparativo*, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quella dell'immobile oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

• **B** *Analisi dei valori estrapolati dalla banca dati dell'**O**sservatorio dei **M**ercati **I**mmobiliari (**OMI**)* mediate con coefficienti di merito specifici l'immobile in questione. Il valore di mercato in tal caso, è dato dalla seguente formula:

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

6.4 Stima dell'immobile

(part. 1547 sub 21 F.18)

APPARTAMENTO

6.4.1 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale (**ALL. B18**), tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite si stima un valore medio per l'appartamento di **700 Euro/mq**.

Essendo la superficie commerciale dell'unità immobiliare (**All. B12**) **mq 147** si ha:

mq 147 x 700 Euro= **102.900 Euro**

6.4.2 ANALISI DELLE QUOTAZIONI OMI

• valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari per immobili residenziali in aree centrali del comune di Barcellona P.G. (**All.B15)**

APPARTAMENTO AL 3° PIANO, QUARTA ELEVAZIONE F.T. IN VIA S.VITO N. 59			
Superficie commerciale	Quotazioni OMI al mq		**Quotazione media**
147mq	Min.560Euro/mq	Max 840 Euro/mq	**Media 700 Euro**

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito (***All.B16***)

147 mq X 700 Euro X 0,703%= 72.338 €

6.4.3 VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE 2

Mediando i valori di mercato di cui ai precedenti paragrafi 6.4.1 e 6.4.2 si ha il seguente valore di mercato:

(102.900+72.338)/2=87.619 €

Pertanto il valore di mercato al lordo delle decurtazioni:
87.619€

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Ulteriori decurtazioni:

A) Spese condominiali insolute : Nonostante le numerose richieste all'amministratore di condominio (**All. B17**) in merito alle spese insolute relative agli ultimi due anni non si è avuto alcun riscontro viene pertanto assunta una percentuale pari all' **1% di riduzione** in quanto l'amministratore, aveva fatto accenno telefonicamente all'esistenza di spese pregresse.

B) Spese per regolarizzazione urbanistica con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. : **3.000 € stimati**

C) Spese per regolarizzazione catastale: **500 €**

D) Decurtazioni per caratteristiche intrinseche: impianto idrico da rifare : **2%**

E) riduzione per vizi : **1%**

Valore di mercato immobile, per l'INTERA QUOTA, **al netto delle decurtazioni** relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

80.762€

---

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'appartamento : spese condominiali ascensore e illuminazione vano scala , spese corte condominiale.

Spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni e spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: l'amministratore di condominio nonostante le numerose richieste telefoniche e a mezzo PEC pur manifestando piena disponibilità e comunque accennando all'esistenza di spese insolute non ha fornito alcun riscontro formale **All. B17.**

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

IMMOBILE 3

Appartamento sito in Via Garibaldi n.16 prospettante anche su Via Curcio

del Comune di Barcellona P.G. (ME)

posto al 2° piano 3° elevazione f.t.

- censito al N.C.E.U. al F. 52 PART. 595 SUB 5 – Cat. A/2 abitazioni di tipo civile



(rilievo fotografico completo All.C1)

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento, posto al 2° piano, in un edificio a tre elevazioni fuori terra.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

ACCESSIBILITA': *L'immobile è accessibile dalla Via Garibaldi , n°16, del Comune di Barcellona P.G. (ME) sulla quale prospetta.*

LOCALIZZAZIONE : *area urbana nelle vicinanze del Cinema Corallo.*

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: *Appartamento con due affacci , in edificio multipiano.*

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA.

L'immobile attualmente risulta intestato a C.R.E.B. SAS DI [redacted] *E C. con come da visura allegata* ***All.C2****.*

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate (***All.ti C3, C3.1, C3.2***) si evince che la società CREB *SAS DI* [redacted] *E C. ha acquisito la proprietà dell'immobile da IMBESI Angelina e FERRARA* [redacted] *tramite atto di vendita redatto dal notaio Felice Spinella il 27/11/1985 rep. 24728 reg.to al n. 2998 il 05/12/1985 come si legge nella nota di Trascrizione dell'atto* ***All. C3.1****.*

2.1 SERVITU' , VINCOLI E AREE CONDOMINIALI

L'appartamento in oggetto è servito da vano scala comune con gli altri piani.

2.2 ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Nell'ispezione effettuata n. T1 286142 il 28/09/2020 , **All. C4**, risulta IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO sull'appartamento in oggetto individuato al FOGLIO **52** part. **595** sub. **5** (si veda unità negoziale 1).

Riepilogo formalità			
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO			
Data	07/02/1987	***Numero di repertorio***	355
Pubblico ufficiale o Autorità emittente:	TRIBUNALE DI MESSINA	***Codice fiscale Sede***	800 071 50834 MESSINA (ME)
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio:	IPOTECA IN RINNOVAZIONE	***Derivante da***	681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

Richiedente	BANCO DI SICILIA SPA	**PALERMO**	
Capitale	€ 88.018,20	***Tasso interesse annuo***	-
Tasso interesse semestrale	-	***Interessi***	-
Spese	-	***Totale***	€ 165.266,20
Presenza di condizione risolutiva	-	***Durata***	-
Formalità di riferimento **Iscrizione** ***Numero di registro particolare***	355	***del*** **14/02/1987**	

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. PRATICHE EDILIZIE E ATTI AUTORIZZATIVI _____ F.52 PART.595 sub 5

Le prime ricerche effettuate presso il Comune di Barcellona P.G. seguito richiesta di accesso agli atti del 25/09/2020 (**All. 8**) avevano dato esito negativo come da riscontro dell'ufficio tecnico comunale con Nota di prot.**46261** del 16/10/2020 (**All. 8.1**)

Ma, poiché nell'ispezione ipotecaria **All. C3.2** nella seconda pagina, sono citate ben due Concessioni edilizie relative all'immobile di cui l'appartamento fa parte, sono state condotte delle ricerche presso vari tecnici.

Inizialmente sono state chieste informazioni all'Ing. Amodeo [redacted] che aveva seguito anche altre pratiche della società. L'ingegnere riferiva di non riuscire a trovare nel suo archivio alcun progetto. Successivamente il Geom. Continibali mi riferiva di aver presentato CILA al Comune di Barcellona P.G. per opere da eseguirsi al piano terra dello stesso immobile allegando la **C.E.** N.**950** del **18/06/1981** rilasciata alla ditta IMBESI ANGELINA e DI BENEDETTO GIUSEPPA, ai sensi della L.R. 18/08/1978 n. 38 per la "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE GIA' ESISTENTE IN VIA GARIBALDI N. 16 COLPITO DAGLI EVENTI SISMICI DELL'APRILE 1978". Tale Concessione Edilizia non si trova presso l'archivio attuale dell'ufficio tecnico Comunale perché negli anni '80 esisteva un archivio presso il teatro Mandanici andato poi distrutto a seguito dell'incendio. L'unica copia della C.E. si trova, come si legge nell'allegato **C6** e come riferito dal tecnico, all'ufficio ragioneria del Comune di Barcellona P.G. che, a seguito del terremoto, rilasciò dei contributi seguito istanza per danni sismici presentata dalla sig. IMBESI Angelina n. 1303/372 (**All. C6.1**). Nei mandati di pagamento emessi dall'ufficio

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

ragioneria negli anni 1981-1987 si legge che la comunicazione di **Inizio lavori** risale alla data **10/02/1982** .

Oltre alla **C.E. n. 950 del 18/06/1981**, estratta in copia dal collega, non si è a conoscenza di altri atti autorizzativi e/o abitabilità.

3.2. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO: PRG - piano regolatore generale vigente .

ZONA URBANISTICA: **A**_ CENTRO STORICO



4. STATO ATTUALE IMMOBILE

4.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO

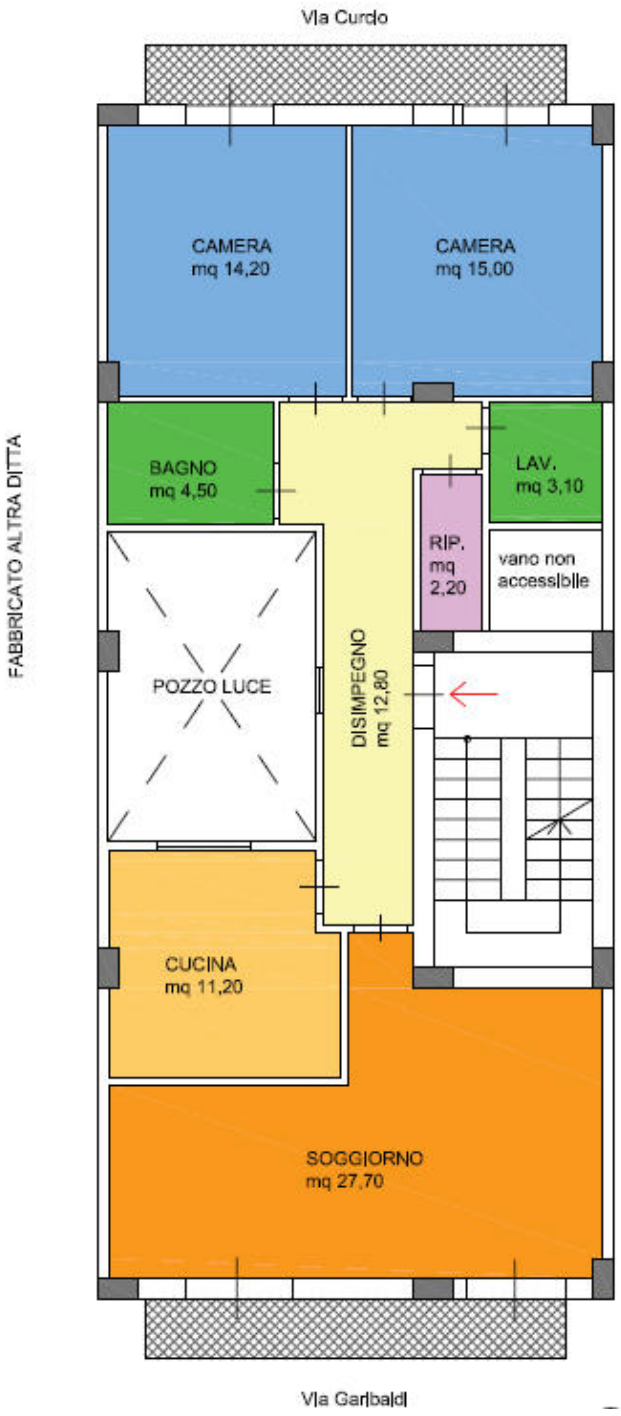
L'appartamento visto lo stato in cui versa è chiaramente disabitato. Il suo accesso è stato possibile solo forzatamente tramite intervento di un fabbro a seguito della richiesta del Curatore Fallimentare. All'interno non sono presenti mobili, né lampadari e gli infissi sono sprovvisti di vetri.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

4.2. DESCRIZIONE STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

(si veda rilievo fotografico **All. C1**)



L'appartamento in oggetto è ubicato al 2° piano in un edificio a tre elevazioni f.t., in contesto storico-urbano, del Comune di Barcellona P.G.. Il piano terra ha accesso indipendente mentre il primo e il secondo piano, nonché la terrazza, hanno accesso tramite vano scala comune. Il piano terra è destinato a bottega, gli altri due piani a residenza. Al primo piano si trovano due appartamenti mentre l'appartamento in oggetto occupa interamente il secondo piano e, sopra di esso, si trova la terrazza che versa in cattive condizioni.

L' appartamento ha due affacci, il principale su Via Garibaldi e l'altro sulla Via Curcio.

Alcuni vani interni ovvero cucina, corridoio e bagno hanno affaccio solo su pozzo luce interno.

L'individuazione catastale del bene in oggetto è F. **52** part.**595** sub. **5** categoria catastale **A2 "abitazione di tipo civile"**.

La ristrutturazione dell'immobile a seguito del sisma del '78 è avvenuta intorno a metà degli anni '80.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

L'accatastamento risale al 16/11/1985 Prot.17074 come da planimetria catastale allegata (**All.C9**).

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 108 mq e una superficie utile di circa 90 mq (**All.C10**). .

La superficie commerciale è di mq 111,00 mq .

Su ciascun fronte è presente un balcone, per un totale di superficie non residenziale di circa 11,00 mq.

All'interno dell'appartamento troviamo i seguenti locali, quasi tutti aero-illuminati naturalmente eccetto che il wc/lavanderia e il ripostiglio.

Gli ambienti di cui si compone l'appartamento sono i seguenti:

- ingresso e disimpegno mq 12,80;
- cucina/ angolo cottura mq 11,20 ;
- soggiorno 27,70 mq;
- ripostiglio 2,20 mq;
- bagno mq 4,50;
- wc/lavanderia mq 3,10;
- ripostiglio 3,00 mq;
- camera mq 14,20;
- camera mq 15,00;

L'altezza netta interna è di 2,90 m.

L'appartamento si trova al secondo piano di un immobile a tre elevazioni f.t. con copertura a terrazza. Quest'ultima, si trova in un elevato stato di degrado, motivo questo, di infiltrazioni d'acqua all'interno dell'appartamento con conseguente formazione di fenomeni di umidità .

All'interno dell'appartamento si notano infatti, fenomeni di umidità su molte pareti e solai. Gli impianti sono quelli degli anni '80 e necessitano interventi di adeguamento.

Gli infissi sono in alluminio senza vetro con avvolgibile. Le avvolgibili sono bloccate .

La pavimentazione interna è in grès porcellanato o simile.

Le porte sono in legno tamburato o simile.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Le finiture del vano scala condominiale sono di qualità normale . Non è presente ascensore seppur fosse previsto nella Concessione Edilizia .

5.GIUDIZI DI CONFORMITA'

5.1. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *SI*

5.2. CONFRONTO CON LE LICENZE EDILIZIE RILASCIATE PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

A seguito del rilievo effettuato in data 10/03/2021 si rilevano delle lievi modifiche interne rispetto alla C.E. 950/1981 (**All. C6**). Tali modifiche sono evidenziate nell' **All.C11** (in verde =nuovi muri e in giallo=muri di previsione non realizzati).

Si è riscontrato anche un ampliamento , di modesta entità, lato pozzo luce (evidenziato con tratteggio rosso).

5.2.1 REGOLARIZZAZIONE

Le modifiche interne citate nel paragrafo precedente, escluso il piccolo ampliamento evidenziato con tratteggio rosso nella planimetria di cui all'**All. C11**, non necessitavano di un titolo edilizio ma della presentazione di una Comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori. Per l'ampliamento è necessario, se compatibile con la volumetria dell'intero fabbricato autorizzata con L.E. 950/1981, presentare richiesta per rilascio titolo edilizio abilitativo ai fini della regolarizzazione.

5.2.2 CONFORMITA' URBANISTICA

La regolarizzazione delle opere descritta al paragrafo 6.1.1 consentirà l'ottenimento della conformita' urbanistica. Qualora il volume in eccesso, la cui superficie in pianta è stata retinata in rosso nell'**All. C11,** seppur modesto ovvero circa 5 mc, non potesse essere regolarizzato, si potra' optare per la riduzione in pristino, arretrando l'attuale parete prospiciente il pozzo luce di circa 30-40 cm in direzione opposta al pozzo luce .

5.3. CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE – CONFORMITA' CATASTALE

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (**ALL. C9**) , come evidenziato nella planimetria **All. C11** si riscontrano lievi spostamenti di tramezzi interni e la porta di previsione per l'accesso, dal vano scala in comune, al vano ascensore è inesistente data anche l'inesistenza dell'ascensore stesso.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Le spese la pratica di aggiornamento della planimetria catastale si stimano intorno a € 500,00 comprensivi di diritti catastali oltre oneri di legge .

Tale pratica puo' essere presentata dopo la vendita e pertanto, il suo costo viene detratto dal valore di mercato .

6 VALUTAZIONE

6.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva: 111 m² (**All.C12**)

6.2 Procedimento di stima:

comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

6.3. METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Al fine di valutare l'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno mediare i valori ottenuti applicando:

• **A** il procedimento di *Stima Comparativo*, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quella dell'immobile oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

• **B** *Analisi dei valori estrapolati dalla banca dati dell'**O**sservatorio dei **M**ercati **I**mmobiliari (**OMI**)* mediate con coefficienti di merito specifici l'immobile in questione. Il valore di mercato in tal caso, è dato dalla seguente formula:

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito

6.4 Stima dell'immobile

(part. 1547 sub 21 F.18)

APPARTAMENTO

6.4.1 OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale (**ALL. C14**), tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite si stima un valore medio per l'appartamento di **445 Euro/mq**.

Essendo la superficie commerciale dell'unità immobiliare (**All. C12**) **mq 111** si ha:

mq **111** x 445 Euro= **49.395 Euro**

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

6.4.2 ANALISI DELLE QUOTAZIONI OMI

• valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari per immobili residenziali in aree centrali del comune di Barcellona P.G. (**All.C13)**

APPARTAMENTO AL 2° PIANO IN VIA GARIBALDI N. 16			
Superficie commerciale	Quotazioni OMI al mq		**Quotazione media**
111mq	Min.560Euro/mq	Max 840 Euro/mq	**Media 700 Euro**

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Cofficienti di merito (**All. *C15***)

111 mq X 700 Euro X 0,624%= 48.484 €

6.4.3 VALORE DI MERCATO

Mediando i valori di mercato di cui ai precedenti paragrafi si ha il seguente valore di mercato:

(49.395+48.484)/2=48.939€

Pertanto il valore di mercato al lordo delle decurtazioni:
48.939 €

Ulteriori decurtazioni:

A) Spese per regolarizzazione urbanistica stimati : **3.000 € stimati**

B) Spese per regolarizzazione catastale: **500 €**

E) Decurtazioni per caratteristiche intrinseche: impianti da adeguare **2 %**

C) riduzione per vizi : **1%**

Valore di vendita, dell'INTERA QUOTA, **al netto delle decurtazioni** relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

44.085 €

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

7. ALTRE INFORMAZIONI :

- Non è presente ascensore nell'immobile;

- L'immobile ricade all'interno della perimetrazione del centro storico urbano del Comune di Barcellona P. G.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

IMMOBILE 4

CASA INDIPENDENTE IN VICOLO II ADELAIDE n.9 (EX VIA ADELAIDE)

Frazione Cannistrà del Comune di Barcellona P.G. (ME)

PIANO TERRA + PRIMO PIANO CON TERRAZZA

- censito al N.C.E.U. al F. 30 PART .538 – Cat. A/6 abitazioni di tipo rurale



(RILIEVO FOTOGRAFICO COMPLETO **ALL. D1**)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Casa indipendente a due elevazioni fuori terra.

ACCESSIBILITA': *L'immobile è accessibile dal Vicolo II Adelaide n.9 , frazione Cannistrà del Comune di Barcellona P.G. (ME).*

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

LOCALIZZAZIONE : *l'immobile ricade nel tessuto storico nel centro della frazione di Cannistrà.*

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: *casa indipendente su due livelli con unico affaccio.*

2. TITOLI DI PROVENIENZA

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria e l'Archivio notarile, nonché dall'esame delle ispezioni ipotecarie già in atti, relativamente al fabbricato in oggetto, sito in C/da Cannistra' Vicolo II Adelaide n° 9 (ex Via Adelaide) si risale ad un atto redatto in data 1.2.1948 rogato dal notaio Felice Tommaso Maymone da Barcellona P.G. , registrato ivi il I9.2.1948 al n. 655 , in cui Iannello Domenica vendette al di lei figlio [redacted] , "la nuda proprietà di una casetta terrana consistente in un sol vano, sita in Barcellona P.G. borgo Cannistra' , confinante con [redacted] Carmelo, con Maria Iannello, con [redacted] Filippo"….. "e con strada pubblica e con altra casa della venditrice. In catasto art. 17633 mappale 518. L'usufrutto si appartiene a **TROVATO Natala** fu Domenico."

Con ATTO DI VENDITA del 23/10/1960 del notaio Casino N**°20502 del 23.10. 1960** - contro [redacted] a favore di Iannello [redacted] nata 08/07/1919, [redacted] vendette a IANNELLO [redacted] vano di casa in Barcellona P. G. Vico II Adelaide art. 17633 mappale 518 e precisamente vano retrostante al p.t.

Si rileva che negli atti la casa viene individuata catastalmente con la particella 518 particella questa, intestata catastalmente ad altre persone come si evince dalle visure catastali aggiornate. Dalle visure catastali l'immobile di proprietà del sig, [redacted] è individuato catastalmente alla part. **538** del **F.18** localizzazione confermata anche in fase di sopralluogo (**All. D10**).

2.1 SERVITU' E VINCOLI

Dagli atti visionati, dalle ricerche catastali effettuate , confrontate con le ispezioni ipotecarie e con gli atti precedentemente citati, la proprietà in capo a [redacted] risulta per la quota di 4/5.

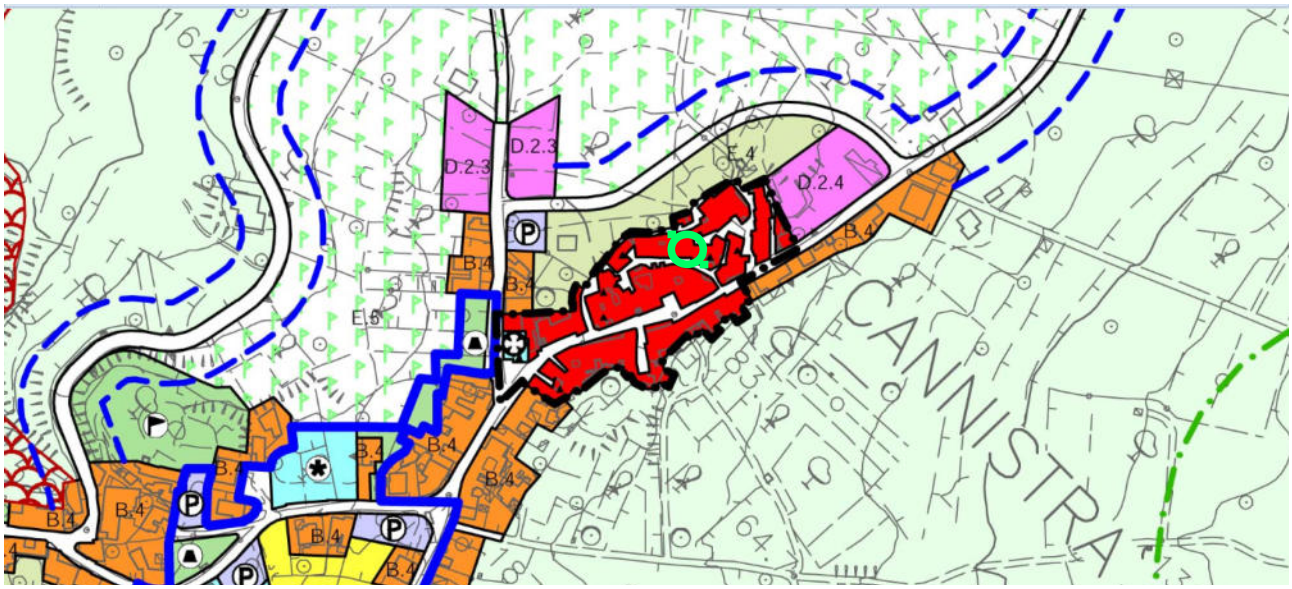
2.2 ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e da quelle già in atti non si rilevano formalità.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. SITUAZIONE URBANISTICA



L'immobile ricade entro la perimetrazione del centro storico, zona urbanistica "A", della Frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P.G.

3.2 PRATICHE EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICA FABBRICATO _____ F.30 PART. 538

Trattasi di fabbricato di antica costruzione realizzato presumibilmente tra gli anni 1930-40 come si evince dalla dichiarazione di unità immobiliare urbana presentata da IANNELLO Domenica fu Croce, proprietaria e TROVATO Natala fu Domenico , usufruttuaria, il 29/12/1939 registrata al catasto al n. 5437 e successivo accertamento per classamento in ditta catastale IANNELLO Domenica fu Croce, usufruttuaria e [redacted] fu [redacted] proprietario (***All. D4***).

Non essendo necessario a quella data, titolo abilitativo per costruire, il fabbricato risulta regolare urbanisticamente. E' da regolarizzare tuttavia la tettoia realizzata sulla terrazza del piano primo in quanto di recente manifattura come si evince dalla struttura metallica e dalla sovrastante copertura in materiale prefabbricato.

3.3 REGOLARITA' CATASTALE _____ F.30 PART. 538

Il fabbricato risulta censito al catasto come A6 ovvero abitazione di tipo rurale. Non esiste agli atti del catasto planimetria catastale . Pertanto è necessario l'effettuazione di un aggiornamento catastale con redazione della relativa planimetria.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

4 STATO ATTUALE IMMOBILE

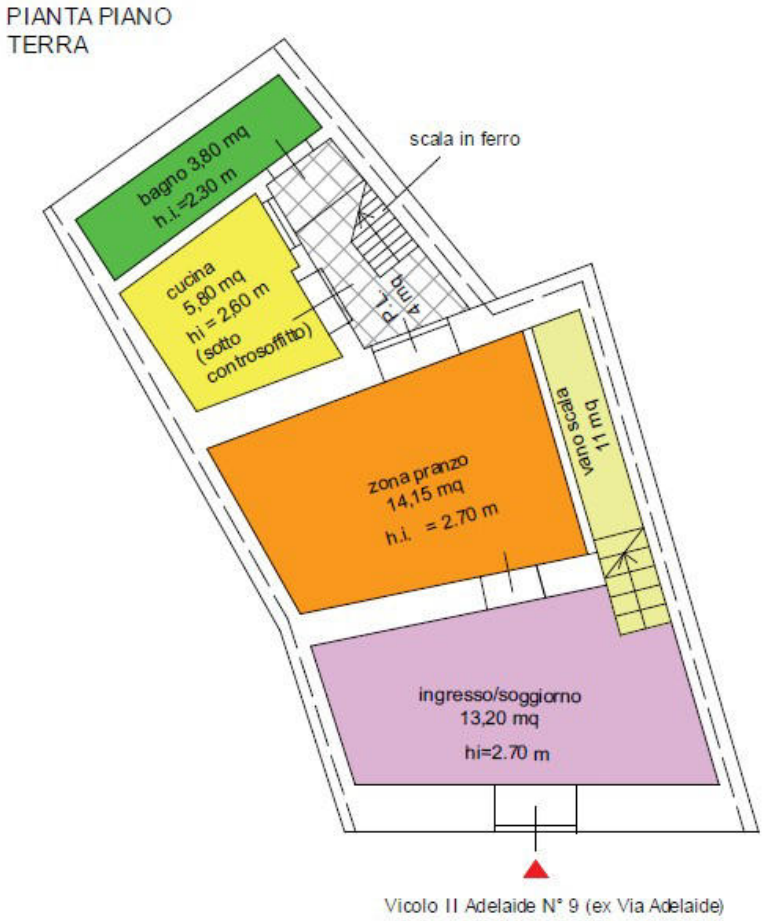
4.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO

L'immobile ad oggi , secondo le informazioni apprese da terzi e come desumibile dal sopralluogo effettuato, risulta inoccupato. Tale immobile era la residenza del sig. [redacted] come si evince dai documenti già agli atti. Il sig. [redacted] è morto il 15/08/2004 come da certificato di morte (**All. V1.1**).

4.2. DESCRIZIONE STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

(si veda rilievo fotografico **ALL.D1 e planimentrie All. D5**)

F.30 PART. 538



Trattasi di immobile a due elevazioni f.t., indipendente , con un unico fronte lato vicolo pubblico , in contesto periferico, del Comune di Barcellona P.G. nel centro storico-urbano della frazione di Cannistrà.

Il fabbricato è accessibile direttamente dal vicolo II Adelaide n.9 (ex via Adelaide come si legge nella catastazione originaria del 1940) ed è individuato catastalmente al F. **30** part. **538** .

La costruzione originaria dell'edificio risale agli anni '30- '40.

L'accatastamento risale al 1939 **All. D4.**

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

L'immobile ha un solo affaccio esterno su Vicolo Adelaide.

Il piano terra ha una superficie lorda di circa mq 57,00 ed una superficie utile di mq 47,95 . E' composto da 3 vani , servizio igienico , vano scala interno e piccolo pozzo luce con scala in ferro .

Due dei tre vani e, il servizio igienico, si affacciano su pozzo luce interno.

Dall'accesso , che avviene dal vicolo II Adelaide, si susseguono, all'interno dell'immobile, i seguenti spazi:

1) vano ingresso – soggiorno mq 13,20, accessibile direttamente dal Vicolo II Adelaide. Da tale spazio si accede al vano scala interno di mq 11,00 che collega il piano terra al piano primo ;

2) zona pranzo mq 14,15, comunicante col vano ingresso soggiorno e con affaccio su pozzo luce interno;

3) angolo cottura mq 5,80, accessibile dal pozzo luce;

4) bagno mq 3,80, accessibile dal pozzo luce;

All'interno si constatano rilevanti fenomeni di distacco e/o ammaloramento dell'intonaco a causa dei fenomeni di umidità di risalita.

Le porte interne in legno sono molto vecchie .

Il portone d'ingresso è in metallo/vetro di recente installazione .

La pavimentazione è in monocottura di ceramica o simile.

Al momento del sopralluogo , uno dei figli del proprietario (ormai defunto) che ha consentito l'accesso all'immobile, riferisce l'inutilizzabilità dell'impianto idrico-sanitario.

L' *impianto elettrico* è vecchio e, in prossimità di molte prese si notano rigonfiamenti e/o distacchi dell'intonaco.

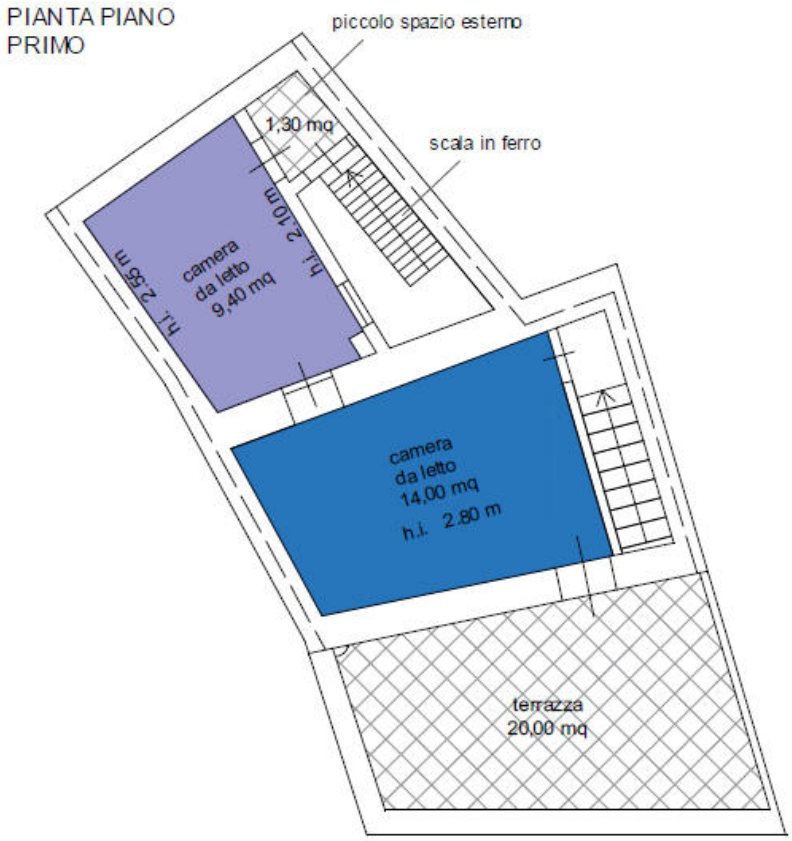
La struttura è in muratura portante.

Al piano primo, accessibile tramite scala interna, si trovano due camere da letto comunicanti tra di loro e una terrazza.

A questo piano i fenomeni di umidità sono ancora piu' evidenti con eccessivi distacchi di intonaco/coloritura.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570



La prima camera da letto, da cui si accede alla terrazza ha una superficie di circa 14,00 mq ed un'altezza interna di 2,80 m.

La seconda camera da letto, comunicante con la prima, ha una superficie di circa 9,40 mq , un'altezza min. di circa 2,10 m e un'altezza massima di 2,55 m.

La terrazza che prospetta sul Vicolo , è coperta con tettoia in materiale prefabbricato sorretta da montantini metallici.

5.GIUDIZI DI CONFORMITA'

5.1. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nei documenti catastali reperiti l'immobile è individuato con la particelle 538 del Foglio 30 (**All. D4**) nell' atto originario invece, con la particella 118 che però risulta intestati ad altri.

La localizzazione dell'immobile coincide con la part. 538.

Quindi trattasi evidentemente di un refuso dell'atto (**All. D10**).

5.2. CONFORMITA' URBANISTICA

Trattandosi di edificio di antica costruzione non era necessario all'epoca di realizzazione dello stetto titolo edilizio abilitativo. Pertanto l'immobile risulta regolare eccetto per la tettoia esterna presente sulla terrazza del primo piano che va regolarizzata.

5.3 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia del territorio non risulta agli atti planimetria catastale. Esiste solo la "dichiarazione della proprietà immobiliare urbana" presentata il 29/12/1939 ai sensi

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

dell'art. 3 del R.D. da ***TROVATO Natala fu Domenico*** con ditta dichiarata da iscrivere al catasto: Iannello Domenica fu Croce usufruttuaria e [redacted] **fu** [redacted] proprietario.

5.3.1 AGGIORNAMENTO CATASTALE E STIMA DELLE SPESE

Si rende necessario l'aggiornamento catastale per planimetria mancante.

Le spese per le prestazioni tecniche inerenti la pratica di aggiornamento della planimetria catastale ammontano a circa € 500,00 comprensivi di diritti catastali oltre oneri di legge.

6 Procedimento di stima:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

6.1. METODO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Al fine della stima del bene sono stati mediati i valori ottenuti applicando:

• **A** il procedimento di *Stima Comparativo*, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quella dell'immobile oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

• **B** *Analisi dei valori estrapolati dalla banca dati dell'**O**sservatorio dei **M**ercati **I**mmobiliari (**OMI**)* mediate con coefficienti di merito specifici l'immobile in questione. Il valore di mercato in tal caso, è dato dalla seguente formula:

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito (**All. D8**)

6.1.1 Stima dell'immobile

(part. 538 F.30 COMUNE DI BARCELLONA P.G.)

CASA INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale (**All. D11**) , tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite si stima un valore medio per l'immobile di **230 Euro/mq**.

Essendo la superficie commerciale dell'unità immobiliare (All. D6) **mq 97** si ha:

mq 97,00 x 230 Euro= **22.310 Euro**

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

6.1.2 ANALISI DELLE QUOTAZIONI OMI

• valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari per immobili residenziali in aree periferiche del comune di Barcellona P.G. **All.D7**

(Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito **All. D8**)

CASA INDIPENDENTE RESIDENZIALE IN VICOLO II ADELAIDE- FRAZ- CANNISTRA'			
Superficie commerciale	Quotazioni OMI al mq		**Quotazione media**
97 mq	Min. 530 Euro/mq	Max 770 Euro/mq	**Media 650 Euro**

97 mq X 650 € X 0,537 = 33.857,15 Euro

Pertanto il valore di mercato al lordo delle decurtazioni, ottenuto mediando i due valori di cui ai paragrafi 6.1.1 e 6.1.2 è il seguente

Valore di mercato al lordo delle decurtazioni
28.083 €

Ulteriori decurtazioni:

A) Spese per regolarizzazione urbanistica tettoia (pratica da presentare al Comune , alla soprintendenza e al Genio civile) stimate : **3000 €**

B) Spese per regolarizzazione catastale stimata : **500 €**

E) Decurtazioni per caratteristiche intrinseche: impianti fatiscenti 3**%**

C) riduzione per vizi : **1%**

Valore di mercato immobile, per l'INTERA QUOTA, al netto delle decurtazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

23.607 €

Valore di mercato immobile, per la QUOTA **4/5** (si veda **All. D10**) in capo a [redacted] al netto delle decurtazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

17.886 €

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

7. ALTRE INFORMAZIONI

- l'immobile ricade nel centro storico della frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P. G.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

IMMOBILE 5

VECCHIA COSTRUZIONE IN VICOLO II ADELAIDE n.12 (EX VIA ADELAIDE)

frazione Cannistrà del Comune di Barcellona P.G. (ME)

PIANO TERRA + PRIMO PIANO NON ACCESSIBILE

- censito al N.C.E.U. al F. 30 PART 456 sub 1 – Cat. A/6 abitazioni di tipo rurale



(RILIEVO FOTOGRAFICO COMPLETO **ALL. E1**)

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

---

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Immobile a due elevazioni fuori terra con piano primo non accessibile

ACCESSIBILITA': *L'immobile è accessibile dal Vicolo II Adelaide n.12, frazione Cannistrà del Comune di Barcellona P.G. (ME).*

LOCALIZZAZIONE : *l'immobile ricade nel centro storico della frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P.G.*

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: *vecchia costruzione indipendente su due livelli, con unico affaccio, non abitabile a causa dello stato in cui si trova.*

2. TITOLI DI PROVENIENZA

Per stabilire la proprietà del bene sono state effettuate delle ispezioni ipotecarie sia telematicamente sulla banca dati dell'agenzia del territorio sia presso gli archivi cartacei della Conservatoria di Messina (**All. E9**). Ma, dalle ricerche effettuate non è stato individuato alcun atto attestante la proprietà dell'immobile in capo a [redacted]

Sono altresi' state visionate le ispezioni ipotecarie già presenti agli atti senza riscontrare trascrizioni a favore di [redacted] relative all'immobile in oggetto.

Ad oggi, come da visura storica **All.E2**, l'immobile risulta catastalmente in ditta non aggiornata ovvero ai vecchi proprietari oggi tutti morti ovvero:

IANNELLO [redacted]

IANNELLO Croce

IANNELLO Domenica

IANNELLO Giuseppe

IANNELLO Nunziata

IANNELLO Paola

Le chiavi dell'immobile sono detenute da uno dei figli di [redacted] il sig. [redacted] Giuseppe.

2.1 SERVITU' E VINCOLI

Si rileva che l'immobile è libero e che le chiavi sono in possesso di uno dei figli (della seconda moglie) del sig. [redacted]

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Ist. n. 20 dep. 30/03/2021

2.2 ESISTENZA FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e da quelle già in atti non si rilevano formalità.

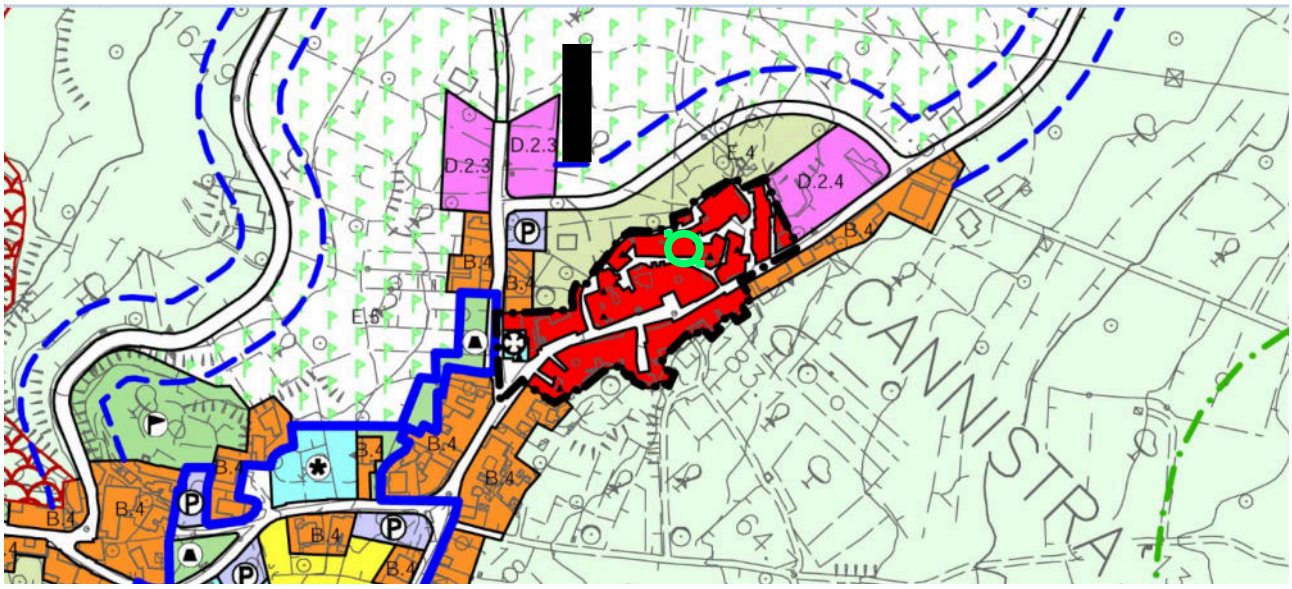
2.3. STATO ATTUALE IMMOBILE

2.3.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO

L'immobile ad oggi , secondo informazioni apprese e come desumibile dal sopralluogo effettuato nonché dallo stato di conservazione dello stesso, risulta inoccupato.

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. SITUAZIONE URBANISTICA



L'immobile ricade entro la perimetrazione del **centro storico**, zona urbanistica "A", della Frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P.G.

3.2 PRATICHE EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICA FABBRICATO _____F.30 PART. 456 sub 1

Trattasi di fabbricato di antichissima costruzione risalente agli anni 1930-1940 e mai ammodernato.

3.3 REGOLARITA' CATASTALE _____ F.30 PART. 456 sub 1

Il fabbricato risulta censito al catasto come A6 ovvero abitazione di tipo rurale. Non esiste agli atti del catasto planimetria catastale. Pertanto è necessario l'effettuazione di un aggiornamento catastale con redazione della relativa planimetria.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

4 STATO ATTUALE IMMOBILE

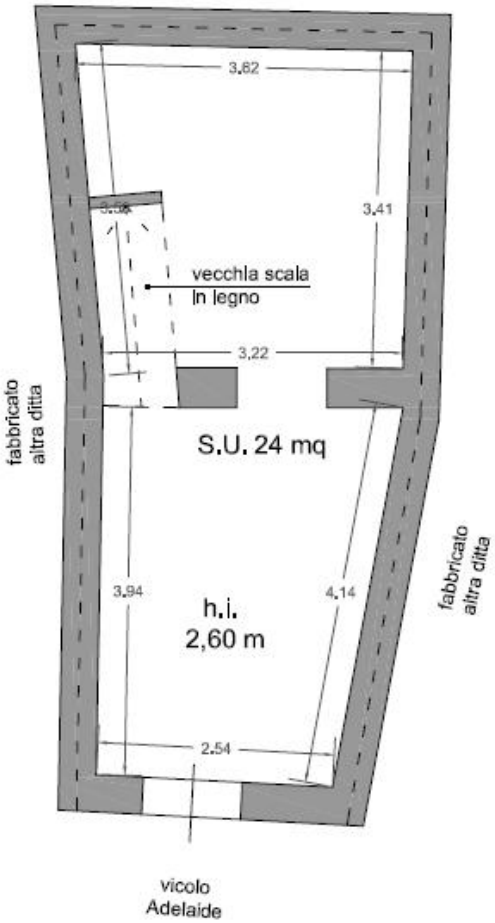
4.1. STATO DI POSSESSO E STATO D'USO

L'immobile ad oggi , secondo le informazioni apprese da terzi e come desumibile dal sopralluogo effettuato, risulta inoccupato anche perché si trova allo stato rustico senza pavimentazione , senza intonaco, senza servizi igienici con un primo piano non accessibile a causa della vetustà della scala in legno che un tempo serviva da collegamento tra piano primo e piano secondo.

4.2. DESCRIZIONE STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

(si veda rilievo fotografico ALL.E1)

F.30 PART. 456 SUB 1



Trattasi di vecchio fabbricato a due elevazioni f.t., indipendente , con un unico fronte lato vicolo pubblico , in contesto periferico, del Comune di Barcellona P.G. nel centro storico-urbano della frazione di Cannistrà.

L'immobile è accessibile direttamente dal vicolo II Adelaide n.12 ed è individuato catastalmente al F. **30** part. **456** sub **1** .

L'immobile ha un solo affaccio esterno su Vicolo Adelaide.

Il piano terra è composto da un unico vano di forma quadrangolare irregolare e sviluppa una superficie utile di circa 24,00 mq e una superficie lorda di circa mq 30 (**All. E4**) .

E' presente una vecchia scala in legno non praticabile .

Il solaio intermedio è in legno anch'esso in condizioni statiche precarie e quindi non calpestabile.

La copertura è a doppia falda con struttura in legno e sovrastanti tegole anch'essa fatiscente.

L'unica apertura al piano terra è la porta d'ingresso in legno.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Al piano superiore, sull'unico affaccio, è presente una finestra.

L'immobile al suo interno si trova allo stato rustico ed e' sprovvisto di impianti e di servizi igienici.

La struttura è in muratura portante.

L'altezza interna, al piano terra è di 2,60 m circa sotto il solaio in legno.

La superficie commerciale è di circa 44 mq.

5.GIUDIZI DI CONFORMITA'

5.1. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta in ditta catastale non aggiornata e tutti gli intestatari, come da informazioni apprese da terzi, sono morti.

Dalla documentazione esaminata presso la Conservatoria di Messina e presso il servizio di pubblicità immobiliare della banca dati on-line dell'Agenzia del Territorio, nonché dalle ispezioni ipotecarie già agli atti non si evincono atti di acquisto o di donazione che attestino la proprietà in capo a [redacted] dell'immobile.

Trattasi quindi di lascito di vecchio fabbricato senza la stipula di un vero e proprio atto.

5.2. CONFORMITA' URBANISTICA

Trattasi di fabbricato di antichissima costruzione che, dall'analisi della tipologia edilizia e dei materiali utilizzati, si puo' desumere essere stato realizzato in epoca antecedente al 1942, quando ancora non era necessario alcun titolo abilitativo per la costruzione degli immobili.

5.3 CONFORMITA' CATASTALE

5.3.1 AGGIORNAMENTO CATASTALE E STIMA DELLE SPESE

Si rende necessario l'aggiornamento catastale per planimetria mancante.

Le spese per le prestazioni tecniche inerenti la pratica di aggiornamento della planimetria catastale ammontano a circa € 500,00 comprensivi di diritti catastali oltre oneri di legge.

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

---

6 VALUTAZIONE

6.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Consistenza commerciale complessiva **:** 44 mq (**All.E5**)

6.2 Procedimento di stima:

comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

6.1. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Al fine della stima del bene sono stati mediati i valori ottenuti applicando:

• **A** il procedimento di *Stima Comparativo*, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quella dell'immobile oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

• **B** *Analisi dei valori estrapolati dalla banca dati dell'**O**sservatorio dei **M**ercati **I**mmobiliari (**OMI**)* mediate con coefficienti di merito specifici l'immobile in questione. Il valore di mercato in tal caso, è dato dalla seguente formula:

Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito (**All. E8**)

6.1.1 Stima dell'immobile

(part. 456 sub 1 F.30 COMUNE DI BARCELLONA P.G.)

CASA INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI IN PESSIME CONDIZIONI

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale (**All. E10**), tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite si stima un valore medio per l'immobile di **160 Euro/mq**.

Essendo la superficie commerciale dell'unità immobiliare (**All. E5**) **mq 44** si ha:

mq 44,00 x 160 Euro= **7.040 Euro**

6.1.2 ANALISI DELLE QUOTAZIONI OMI

• valori estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari per immobili residenziali in aree periferiche del comune di Barcellona P.G. **All.E7**

(Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito **All. E8**)

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

CASA INDIPENDENTE IN PESSIME CONDIZIONI , SENZA FINITURE, SERVIZI E IMPIANTI PER QUESTO EQUIPARATA AI BOX			
Superficie commerciale	Quotazioni OMI al mq		**Quotazione media**
44 mq	Min. 250 Euro/mq	Max 350 Euro/mq	**Media 300 Euro**

44 mq X 300 € X 0,476 = 6.283

Pertanto il valore di mercato al lordo delle decurtazioni, ottenuto mediando i due valori di cui ai paragrafi 6.1.1 e 6.1.2 è il seguente

Valore di mercato al lordo delle decurtazioni
6.661 €

Ulteriori decurtazioni:

A) Spese per regolarizzazione catastale stimata : **500 €**

B) riduzione per vizi : **4%**

Valore di mercato immobile, per l'INTERA QUOTA, al netto delle decurtazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

5.915 €

(prezzo arrotondato)

---

7. ALTRE INFORMAZIONI

- L'immobile ricade nel centro storico della frazione di Cannistrà del Comune di Barcellona P. G.;
- Nelle condizioni in cui si trova non è abitabile;

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO IMMOBILI OGGETTO DELL'INCARICO

IMM.	DESCRIZIONE SINTETICA (Gli immobili si trovano tutti nel Comune di **Barcellona P.G.**)	PREZZO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI	PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI
1	APPARTAMENTO in Via Amendola n.158 (ex c/da Sambuca) , 4° piano , quinta elevazione f.t. ,nel condominio denominato "*La Concordia*" (con ascensore) F. **18** PART. **118** SUB **23 cat. A/2** - abitazione di tipo civile	**95.571 €**	**89.441 €**
2	APPARTAMENTO in Via S.Vito n.59, 3° piano , 4° elevazione f.t. lato mare, nel condominio denominato "*Sambuco*" (con ascensore) F. **18** PART. **1547** SUB **21 cat. A/2** - abitazione di tipo civile	**87.619 €**	**80.762 €**
3	APPARTAMENTO in Via Garibaldi n. 16, 2° piano, terza elevazione f.t., senza ascensore F. **52** PART. **595** SUB **5 cat. A/2** - abitazione di tipo civile	**48.939 €**	**44.085 €**
4	CASA INDIPENDENTE in Vicolo II Adelaide 9, c/da Cannistrà , su due livelli F. **30** PART. **538 cat. A/6** - abitazione rurale	**28.083 €**	**17.886 €** (per la quota 4/5)
5	VECCHIA CASA INDIPENDENTE, in Vicolo II Adelaide 12, c/da Cannistrà , su due livelli (accessibile solo piano terra non rifinito e senza servizi e impianti) F. **30** PART. **456** sub **1 cat. A/6** - abitazione rurale	**6.661 €**	**5.915 €**

Con quanto sopra esposto e con i relativi allegati si ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito. Si rimane a completa disposizione del Tribunale per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame.

Barcellona P.G. lì 29/03/2021

Il Coadiutore
Arch. Piera Angela Catania

Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013
PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

DISTINTA FINALE

La presente relazione di perizia si compone di n. 68 pagine oltre distinta finale di n.6 pagine.

ALLEGATI:

1	RICERCA CATASTALE PER NOMINATIVO
1.1	[redacted] _ elenco immobili
2.1	VISURA CATASTALE [redacted] (IMM.1-2)
2.2	VISURA IMMOBILE CANNISTRA' (IMM.5)
2.3	VISURA IMMOBILE DI VIA GARIBALDI (IMM.3)
2.4	VERIFICA INTESTATARI CATASTALI F.11 PART. 1501
2.5	VISURA IMMOBILE F.11 PART. 117
2.6	VISURA IMMOBILE IN CANNISTRA (IMM.5)
2.6.1	ATTO NOTAIO DI PASQUALE (vendita immobile adiacente all'immobile n.5)
3.1	PLANIMETRIA CATASTALE, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI IMMOBILE 1
3.2	PLANIMETRIA CATASTALE IMM.2
4.1	MAPPA IMMOBILI 1 E 2
4.2	MAPPA IMM.3
4.3	MAPPA MAPPA IMM. 4 E 5
4.4	MAPPA ALTRO IMMOBILE IN DITTA [redacted]
5	RICHIESTA RASTERIZZAZIONE PLANIMETRIE CATASTALI CARTACEE IMM.3 E 4 PER ACQUISIZIONE NEL SISTEMA TELEMATICO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO
6	COMUNICAZIONE DI AVVIO INDAGINI PERITALI
6.1	SECONDA COMUNICAZIONE DI AVVIO OPERAZIONI PERITALI INOLTRATA A [redacted]
6.1.1	SECONDA COMUNICAZIONE AVVIO OPERAZIONI PERITALI INOLTRATA PER CONOSCENZA AL CURATORE FALLIMENTARE
7	VISURA F.11 PART. 117 ALTRA DITTA
8	RICHIESTA ACCESSO ATTI_ COMUNE
8.1	RISCONTRO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
9	RICHIESTA AGENZIA DELL'ENTRATE SULL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI
9.1	CERTIFICAZIONE A.D.E.
10	RICHIESTA ACCESSO CONSERVATORIA
I	ISPEZIONE IPOTECARIA F.18 PART. 1547 (IMM.2)

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

I1	ISP. IP._ ELENCO FORMALITA' [redacted]
I1.6	ISP. IP_ IPOTECA IN RINNOVAZIONE 02.02.2007
I1.7	TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO 14/88
I1.7.1	RESTRIZIONE BENI 2009
I1.7.2	RESTRIZIONE BENI 2015
I1.8	ANNOTAZIONE RESTRIZIONE BENI DEL 2009 E DEL 2015
I1.8.1	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE 2015
I1.8.2	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE 2009
I1.9	TRASCRIZIONE SENTENZA CONTRO [redacted] A. (ALTRO IMMOBILE)
I1.10	ISPEZIONE IP. SU IMMOBILE 1 _ trascrizione Concessione Edilizia
I1.11	IPOTECA IN RINNOVAZIONE
I1.11.1	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE_ RESTRIZIONE DEI BENI
I1.11.2	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE_ RESTRIZIONE BENI
I1.12	VENDITE DEL TRIBUNALE
I2	ELENCO OMONIMI CREB SAS
I2	ELENCO FORMALITA' CREB SAS
I2	ELENCO OMONIMI
I2.1	ELENCO NOTE ORDINATE PER DATA
I2.1.1	NOTA TRASCRIZIONE VENDITA A FAVORE DI CREB SAS CONTRO IMBESI ANGELINA (acquisto 3° immobile_ bene in Via Garibaldi 16)
I2.1.2	NOTA DI TRASCRIZIONE PERMUTA APPARTAMENTO 1° PIANO DI VIA GARIBALDI
I2.2	ELENCO NOTE
12.2.1	ELENCO NOTE
I2.3	ELENCO NOTE
I2.4	ELENCO FORMALITA' CURATELA
I2.5	ELENCO OMONIMI _ FORMALITA'
I2.6	ELENCO OMONIMI_ FORMALITA'
I2.7	ELENCO OMONIMI
I3	ISPEZIONE SU PART.118 DEL F. 18 (IMMOBILE 1)
I4	ELENCO OMONIMI [redacted]
I4	ELENCO OMONIMI
I4	ELENCO FORMALITA'
I4.1	ELENCO FORMALITA'

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

I4.1.1	NOTA DI TRASCRIZIONE AUTORIZZAZIONE SNAM (su altro immobile)
I4.1.2	NOTA DI TRASCRZIONE ATTO DI VENDITA (immobile non oggetto di mandato)
I4.1.3	NOTA DI TRASCRZIONE ATTO DI VENDITA (immobile non oggetto di mandato)
I4.1.4	NOTA DI TRASCRZIONE ATTO DI VENDITA (immobile non oggetto di mandato)
I4.1.5	NOTA DI TRASCRZIONE ATTO DI VENDITA A FAVORE [redacted] [redacted] MARIA (moglie) e [redacted] (immobili non oggetto di mandato)
I5	RICEVUTA VISIONE ATTO MAYMONE rep. 11204 (anno 1948) presso la Conservatoria di Messina
I6	RICEVUTA VISIONE ATTO FAVUZZA rep. 17456 (anno 1959) presso la Conservatoria di Messina
I7	RICEVUTA VISIONE ATTO CASIMO del 23/10/1960 presso la Conservatoria di Messina
V1	VERBALE AVVIO OPERAZIONI PERITALI 22/09/2020
V1.1	CERTIFICATI DI MORTE [redacted] E [redacted] E CERTIFICATO DI RESIDENZA [redacted]
V2	VERBALE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI 24/10/2020
V3	VERBALE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI 26/10/2020
V4	VERBALE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI 04/11/2020
V4.1	RELAZIONE DIFFICOLTA ACCESSI 2° E 3° IMMOBILE
V4.2	APPROVAZIONE PROROGA
V4.3	ACCORDI CON IL CURATORE PER ULTIMI SOPRALLUOGHI
V5	VERBALE OPERAZIONI PERITALI DEL 10/03/2021
V6	VERBALE OPERAZIONI PERITALI DEL 15/03/2021
	ALLEGATI IMMOBILE 1
A1	RILIEVO FOTOGRAFICO
A2	TITOLO DI PROVENIENZA
A2.1	ATTO DEL 1985
A2.1.1	PIANTINA CONDOMINIALE allegata all'atto del 1985
A3	CERTIFICATO DI MORTE E RESIDENZA
A4	IPOTECA IN RINNOVAZIONE
A4.1	ISPEZIONE PER PARTICELLA (F.18-PART.118- SUB 23)
A4.1.1.	TRASCRIZIONE CONCESSIONE EDILIZIA
A5	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1979
A5.1	RELAZIONE A TRUTTURA ULTIMATA
A5.2	COLLAUDO
A5.4	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1999

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

Ist. n. 20 dep. 30/03/2021

A5.5	RESOCONTO PAGAMENTO ONERI
A5.6	ABITABILITA'
A6	PLANIMETRIA CATASTALE
A6.1	ELABORATO PLANIMETRICO
A6.2	ELENCO SUB
A6.3	MAPPA
A7	ELABORATO CON MODIFICHE ALL'ULTIMA C.E. RILASCIATA
A8	PIANTA SVILUPPO SUPERFICIE
A9	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
A10	ANALISI QUOTAZIONI OMI
A11	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI IMMOBILE
A12	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE
A13	PREZZO MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI SIMILI
	ALLEGATI IMMOBILE 2
B1	RILIEVO FOTOGRAFICO
B2	VISURA
B3	TITOLO DI PROVENIENZA
B3.1	TRASCRIZIONE ATTO
B4	IPOTECA IN RINNOVAZIONE
B5.1	NOTA DI TRASCRIZIONE C.E.
B6	VISURA PARTICELLE F.11 (PER VERIFICA)
B6.1	RICERCA INTESTATARI CATASTALI PARTICELLA 1501 DEL FOGLIO 11 (PER VERIFICA)
B6.2	PLANIMETRIA CATASTALE
B6.3	VISURA STORICA
B7	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1979
B7.1	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1979_ ELABORATI GRAFICI
B8	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1982
B8.1	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1982_ ELABORATI
B8.2	CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1982_ RELAZIONE
B9	COLLAUDO
B10	AGIBILITA' solo cantinato e piano terra
B11	RELAZIONE TECNICA DEL 1987 (C.E. NON RILASCIATA)

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

B11.1	ELABORATI GRAFICI DEL 1987 (C.E. NON RILASCIATA)
B12	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO
B13	DICHIARAZIONE ULTIMAZIONE FABBRICATO
B14	PLANIMETRIA SVILUPPO SUPERFICI
B14.1	PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE
B14.2	PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON LA CONCESSIONE EDILIZIA
B15	ANALISI QUOTAZIONE OMI
B16	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER L'IMMOBILE
B17	MANCATA RISPOSTA SPESE CONDOMINIALI
B18	PREZZO MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI SIMILI
	ALLEGATI IMMOBILE 3
C1	RILIEVO FOTOGRAFICO
C2	VISURA
C3	ISPEZIONE IPOTECARIA PER RICERCA TITOLO DI PROVENIENZA_ELENCO NOTE
C3.1	ISPEZIONE IPOTECRIA_ TRASCRIZIONE ATTO DI VENDITA A FAVORE DI CREB SAS
C3.2	ISPEZIONE IPOTECARIA_TRASCRIZIONE TTO DI PERMUTA PRIMO PIANO
C4	ISPEZIONE IPOTECARIA_ IPOTECA IN RINNOVAZIONE
C5	MAPPA
C6	C.E.
C6.1	MANDATI UFFICIO RAGIONERIA SEGUITO TERREMOTO
C7	ELABORATO PLANIMETRICO
C8	ELENCO SUBALTERNI
C9	PLANIMETRIA CATASTALE
C10	PLANIMETRIA SVILUPPO SUPERFICI
C11	PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON LA CATASTAZIONE E CON LA C.E.
C12	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
C13	ANALISI QUOTAZIONE OMI
C14	PREZZO MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI SIMILI
C15	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER L'IMMOBILE
	ALLEGATI IMMOBILE 4
D1	RILIEVO FOTOGRAFICO
D2	ELENCO IMMOBILI [redacted]

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682

Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Proc. Fall. N. R.G. n.135/1992

G.D. FABRIZIO DI SANO

D2.1	VISURA
D3	MAPPA
D4	CATASTAZIONE
D5	PLANIMETRIE SVILUPPO SUPERFICI
D6	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
D7	ANALISI QUOTAZIONE OMI
D8	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER L'IMMOBILE
D9	RIEPILOGO FORMALITA' DA ISPEZIONI IPOTECARIE [redacted]
D10	NOTE IN MERITO ALLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE
D11	ANALISI MERCATO IMMOBILIARE E PREZZO MEDIO IMMOBILI SIMILI
	ALLEGATI IMMOBILE 5
E1	RILIEVO FOTOGRAFICO
E2	VISURA
E3	MAPPA
E4	PLANIMETRIE SVILUPPO SUPERFICI
E5	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
E7	ANALISI QUOTAZIONE OMI
E8	COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER L'IMMOBILE
E9	NOTE IN MERITO ALLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE
E10	ANALISI MERCATO IMMOBILIARE E PREZZO MEDIO IMMOBILI SIMILI

Barcellona P.G. lì 29/03/2021

Il Coadiutore

Arch. Piera Angela Catania



Arch. Piera Angela Catania Via Stretto Fiscale n.10 – 98051 Barcellona P.G. (ME) Tel 349/0905013
PEC: pieraangela.catania@archiworldpec.it

Firmato Da: Catania Piera Angela Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a8be1858d619fa348e02303654bc682
Firmato Da: DI SANO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d3c9f3eb715ed3db573ad33381c9570