

Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Pagina | 1

Relazione di Stima
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 290/1989 RGE
Cassa Centrale di Risparmio V.E. – creditore intervenuto
contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Orifici

Esperto del Giudice dell'Esecuzione:
Ing. FRANCESCO MENTO
Via Panoramica Km 3.350 - Messina
STUDIO : Via Placida n.26 - 98121 – Messina - Tel. e Fax 090714101
E-mail:francescomento@ariaprogetti.it -- PEC: francesco.mento@ingpec.eu



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

ALLEGATI

ALLEGATI :

1.- DOCUMENTAZIONE AEROFOTOGRAMMETICA LUOGHI

2.- VISURA CATASTALE AGGIORNATA

Pagina | 2



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Ill.mo Dott. Antonino Orifici, Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Messina - II Sezione Civile.

Pagina | 3

1.- Premessa – Incarico Peritale

La S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Francesco Mento, residente in Messina Via Panoramica km 3.350, con studio professionale in Via Placida n. 26, esperto nel procedimento esecutivo n°290/89 Ruolo Generale delle Esecuzioni tra la Cassa Centrale di Risparmio V.E. (oggi Unicredit Banco di Sicilia S.p.A.), creditore intervenuto contro il Sig. _____, debitore esecutato, disponendo che lo scrivente proceda all'aggiornamento della stima ed alla successiva redazione della relazione secondo il disposto dell'art. 173 bis di cui alla Legge 06/08/2015.

2.- Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza ebbero inizio presso il mio studio con un attento esame dei fascicoli prodotti dalle parti provvedendo successivamente ad acquisire la necessaria documentazione catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina propedeutica al prosieguo dell'incarico. Ho inutilmente cercato di contattare il debitore esecutato per procedere ad un accesso ai luoghi per una visione degli stessi a distanza di qualche tempo dalla precedente stima, non riuscendo ad avere alcun contatto, ho provveduto lo stesso a recarmi sui luoghi al fine di verificarne le condizioni al momento della nuova stima di aggiornamento, trattando la stessa sulla scorta di elementi documentali e sulla nuova determinazione delle colture.



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Per quanto sopra e per quanto acquisito presso gli uffici del catasto, si è verificato lo stato dei luoghi rapportandolo con le planimetrie depositata presso gli uffici del catasto constatandone la conformità per le parti integre.

I terreni e gli immobili presenti su di esso, per le sue caratteristiche e tipologia edilizia, consente la vendita in più lotti attraverso opportuno e mirato frazionamento in unità e, trattandosi di edificio di proprietà esclusiva del debitore, non è ovviamente pignorato pro quota.

Pagina | 5

4.-Descrizione di cui ai punti dell'art.173-bis

1) Il bene immobile per cui è causa, consiste in un fondo rustico sito nel Comune di Messina Villaggio Gesso in prossimità della barriera di Villafranca dell'Autostrada A20 lungo il torrente Gallo in una zona denominata C.da Pellegrino dall'omonimo torrente.

Allo stesso fondo si accede attraverso strada vicinale Serro Molino.

Il terreno realizzato con vari terrazzamenti presenta alcune zone destinate a colture da frutto e porzioni attrezzate per lo sfruttamento ai fini agricoli dello stesso con dei fabbricati rurali in parte utilizzati come magazzini e depositi e due fabbricati inseriti al catasto urbano di cui uno destinato ad uso abitazione e l'altro come si evince in cattivo stato di manutenzione.

Del bene immobile pignorato fanno parte tredici fabbricati censiti al catasto terreni quali fabbricati rurali oltre ad un fabbricato censito sempre al catasto terreni ma sito nel comune di Montalbano Elicona e come da atti di consulenza oggi praticamente non più visibile essendo un rudere sommerso da erbacce incolte che ne hanno quasi del tutto occultato la vista.

Dei fabbricati rurali oltre a quello sito nel Comune di Montalbano ormai rudere anche alcuni di quelli censiti ne foglio 91 del Comune di Messina



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

risultano parzialmente in stato di abbandono mentre alcuni vengono di fatto utilizzati quali depositi e magazzini per la conduzione del terreno.

I due fabbricati censiti al catasto urbano al foglio 91 particelle 14 e 18 zona censuaria 2 risultano di categoria A/4 classe 8 rispettivamente di 7 vani rendita €. 126,53 (superficie di 201 m2 distribuiti su due piani in uso ad abitazione della famiglia :) di 8 vani rendita €. 162,68 (superficie di 261 m2 distribuiti su 3 piani). Il primo di questi risulta adibito ad abitazione del conduttore del terreno ed è in discrete condizioni mentre il secondo necessita di interventi consistenti di restauro e manutenzione anche strutturale.

Nella tabella di seguito riportata viene riportato un raffronto tra vecchia e la nuova tipologia catastale con la vecchia ed attuale qualità. In allegato viene poi riportato la visura delle stesse con le relative rendite.

Pagina | 6



Tabella 1

NCT terreni	foglio	particella	superficie parziale mq	Superficie totale mq	Classe attuale	vecchia classe	attuale qualità	vecchia qualità
comune di Messina	91	9		3960	3	3	agrumeto	agrumeto
		10		740	2	2	sem irr arborato	sem irr arborato
		11		380	2	5	pascolo	agrumeto
		12						
		13		8940	4	4	vigneto	vigneto
		14						
		15		9200	3	3	agrumeto	agrumeto
		16	7168		4		vigneto	
			4602		4		uliveto	
			11770	11770		4		vigneto
		18						
		17						
		19		330	4	4	vigneto	vigneto
		20		19810	1	3	pascolo arborato	seminativo arborato
		21		11250	1	1	pascolo arborato	castagneto da frutto



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

	27		3580	1	3	pascolo arborato	agrumeto
	28						
	29	6779		2		pascolo	
		111		1		pascolo arborato	
		6890	6890		4		vigneto
	30	1580		2		pascolo	
		3290		1		pascolo arborato	
		4870	4870		2		bosco ceduo
	31	2638		2		pascolo	
		992		1		pascolo arborato	
		3630	3630		2		seminativo arborato
	32		2770	2	4	pascolo	vigneto
	33		1580	2	1	pascolo	castagneto da frutto
	35						
	36						
	37						



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

		38						
		39		2490	2	3	pascolo	agrumeto
		40						
		41		4300	2	4	pascolo	vigneto
		42		5950	2	1	pascolo	seminativo arborato
		43		4840	2	4	pascolo	vigneto
		44		2390	2	3	pascolo	bosco ceduo
		45		6690	2	3	pascolo	agrumeto
		46						
		47		9750	2	4	pascolo	vigneto
		48		1900	2	2	pascolo	seminativo
		49		5750	2	4	pascolo	seminativo
		50						
		51		2970	2	4	pascolo	vigneto
		52		2530	2	4	pascolo	seminativo arborato
		53	2060		2		pascolo	
			290		1		pascolo arborato	
			2350	2350		4		vigneto



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

	54	1598		2		pascolo	
		1062		1		pascolo arborato	
		2660	2660		4		seminitavo arborato
						Pagina	10
	55		6180	2	3	pascolo	bosco ceduo
	56	2194		2		pascolo	
		4466		2		pascolo arborato	
		6660	6660		2		bosco ceduo
	57	193				incolto sterrato	
		847		1		pascolo arborato	
		1040	1040				incolto sterrato
	58		970	2	2	pascolo	canneto
	59	405		1		pascolo arborato	
		2675		2		pascolo	
		3080	3080		4		agrumeto
	60						



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

	61		2600	2	4	pascolo	vigneto
	62						
	63	18085		2		pascolo	
		2255		1		pascolo arborato	11
		20340	20340		3		seminativo arborato
	64		2240	2	4	pascolo	vigneto
	65		7380	2	2	pascolo	bosco ceduo
	66		2060			incolto sterrato	incolto sterrato
	67	11900		2		pascolo	
		400		1		pascolo arborato	
		12300	12300		1		castagneto da frutto
	68		2350				
	69						
	70		6530	2	1	pascolo	castagneto da frutto
	120		1510	2	4	pascolo	vigneto
TOTALE			219510				



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Comune di Montalbano E.	22	200	4770		1	1	querceto	querceto
-------------------------------	----	-----	------	--	---	---	----------	----------

Pagina | 12

La consistenza planimetrica è stata rilevata in fase di accesso dal precedente CTU che ne ha allegato le planimetrie in scala.

Al di fuori della suddetta pertinenza, esistono lotti di terreno di proprietà altre ditte.

La proprietà in questione ha forma irregolare, presenta una certa pendenza, per circa i cinquanta per cento il terreno ha andamento in minor declivio.

Allo stato, parte del terreno che risulta dotato di pozzi di irrigazione e vasche di raccolta e destinato a coltivazione a frutteto, agrumeto e due piccole porzioni a vigneto ed uliveto, ancorché catastalmente, come riportato nel paragrafo seguente, presentino diverse qualità di coltura.

La viabilità interna al fondo è costituita da un sistema di stradelle sterrate che collegano vari punti del terreno ed i fabbricati in esso inseriti e utilizzati per le lavorazioni nello stesso.

Il soprassuolo del terreno è rappresentato prevalentemente da specie arboree di crescita spontanea di poco valore e per buona parte è stato riclassificato catastalmente come pascolo, pascolo arborato non sottoposto a regolari turni di taglio.

L'intero compendio è censito al Catasto Terreni e fabbricati del Comune di Messina, fatta eccezione di una piccola porzione inserita nel Comune di Montalbano Elicona (Prov. di Messina) con i dati riportati nella tabella n. 1 raffrontata tra vecchia classificazione al momento della precedente



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

consulenza tecnica d'ufficio e della attuale nuova catastazione per variazione dovuta alla trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L.vo 3.12.2006 n. 262.

Lo stesso risulta intestato alla ditta Mazzeo Nicola per l'intero per quanto riguarda le particelle del foglio 91 del Comune di Messina per 1/3 per il terreno ed il fabbricato rurale nel foglio 22 del Comune di Montalbano Elicona (ME).

(cfr visura catastale e stralcio foglio di mappa)

Pagina | 13

5.- Determinazione del valore (art. 568 c.p.c.)

Oggetto del mandato allo scrivente CTU chiamato in sostituzione del precedente è quello di aggiornare il valore di stima degli immobili in proprietà del Sig. Mazzeo.

Lo scopo della stima è, per come già detto, rivolto alla determinazione del valore attuale, cioè il valore che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a **“il più probabile prezzo di mercato”**), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità -tra i vari possibili valori- di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il metodo di stima che sarà seguito è quello sintetico comparativo con riferimento al valore di beni similari oggetto di recenti compravendita e/o di consistenza e prezzo noti.

Come specifica la dottrina dell'estimo, l'utilizzazione del criterio in esame è



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso “dati elementari” omogenei di unico tipo.

In questa scala può effettuarsi direttamente un sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei “gradini” corrispondente al valore del bene che presenta maggior analogia con il bene da stimare.

E' da escludere l'applicazione di un criterio di stima analitico, in generale, in relazione all'attuale periodo di congiuntura che interessa il settore produttivo agricolo che comporta benefici fondiari trascurabili e, in particolare, alla natura dei terreni oggetto della presente valutazione.

In particolare per determinare il valore dei beni in oggetto devono essere valutati il valore del terreno in funzione delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Considerato che allo stato di fatto sono presenti solamente alcune zone soggette a coltivazione redditizie ed alcuni manufatti (fabbricati rurali di fatto non utilizzabili ma comunque recuperabili) oltre a due fabbricati utilizzati uno per abitazione e l'altro recuperabile in relazione ai vincoli urbanistici esistenti, si deve tenere conto pertanto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate e del valore dei due fabbricati.

Infine, in relazione alla natura a pascolo del terreno, non essendo rilevabili dal mercato beni sufficientemente simili oltre che per natura del suolo anche per qualità di essenze arboree ed età delle stesse, la stima del terreno viene ottenuta con riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del DPR 327/2001 e s.m.i e dei valori agricoli medi come rilevabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate per la Sicilia per il territorio di Messina (annualità 2007 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 786 del 13/12/2007 pubblicati



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

sul BUR n. 43 del 19/09/2008- Regione Agraria n. 5 Montagna Litoranea di Messina – Comuni di Messina, Rometta, Saponara, Villafranca Tirrena e Regione Agraria n. 3) rivalutati alla data odierna. Il valore così determinato si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni nelle aree limitrofe, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta su valori molto variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, della presenza di fabbricati, dalla viabilità di accesso e dallo stato di cura delle essenze arboree.

Tali valori si attestano in un intervallo che va da 1,50 €/mq sino a 4,50 €/mq.

6.- Valutazione

È stato eseguito apposito sopralluogo per effettuare gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; sono state inoltre svolte opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si è ricorso pertanto alla ricerca sul mercato di prezzi di terreni che presentano condizioni simili di produttività e/o di utilità.

Tale valore è stato determinato sinteticamente comparando il valore medio dei terreni agricoli in funzione del tipo di coltura prevalente con il fondo in oggetto.

Si ritiene pertanto appropriato determinare i valori di mercato prendendo a



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

raffronto terreni nudi con medesimi caratteri pedologici e ubicazionali ma con colture praticate tipo il pascolo, l'incolto produttivo o seminativi di scarsissima qualità.

Per l'individuazione dei beni di raffronto, oggetto di recenti contrattazioni sono state sviluppate le seguenti indagini presso locali operatori immobiliari e strutture pubbliche e private che si interessano di gestione e valutazione di beni immobili.

In particolare sono state esaminate le attuali offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima e ricercati gli atti pubblici relativi a recenti contrattazioni.

Dalle notizie ricavate dall'indagine si sono esaminati presso gli Uffici provinciale delle Entrate e quello dell'Ufficio dell'Agenzia del territorio, atti di compravendita con caratteristiche simili e le relative informazioni catastali che hanno interessato sia aziende agrarie sia appezzamenti di terreni autonomi, scorporati da aziende agricole ritenuti significativi ed assimilabili all'oggetto della stima per caratteristiche.

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie d'accesso, destinazione d'uso e stato di conservazione, esposizione, determinata la consistenza in superficie commerciale (mq.) dei fabbricati suddivisi per destinazione d'uso e stato di conservazione, esclusi ovviamente quelli in pessimo stato di manutenzione e difficilmente recuperabili se non per il volume originario previa una demolizione nuova costruzione e che pertanto non vengono valutati, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, della posizione urbanistica dei fabbricati ai sensi della legge vigente in materia urbanistica nonché di quella catastale, dello stato delle



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

occupazioni e di quanto altro possa concorrere alla formazione del loro valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è di tipo comparativo con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenzialità visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura con idonei arrotondamenti, considerando il valore dei fabbricati rurali nell'incidenza delle aree su cui insistono e di quelle a loro pertinentziali.

I risultati della suddetta analisi ed elaborazione sono riportati nella tabella n. 2 relativa alla valutazione.

Tabella n. 2

Foglio 91	Comune di Messina	
Partt. 9-15	mq.(3.960+9.200)= mq 13.160	Agrumeto
Part. 10	mq.740	Seminativo Irriguo Arborato
Partt. 11-29-30-31-32-33-39-41-42-43-44-45-47-48-49-51-52-53-54-55-56-58-59-61-63-64-65-67-70-120	mq. (380+6.779+1.580+2.638+2.770+1.580+2.490+4.300+5.950+4.840+2.390+6.690+9.750+1.900+5.750+2.970+2.530+2.060+1.598+6.180+2.194+970+2.675+2.600+18.085+2.240+7.380+11.900+6.530+1.510)= mq 131.209	Pascolo
Part.	mq. (19.810+11.250+3.580+111+3.290+992+290+	Pascolo



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

20-21- 27-30- 31-53- 54-56- 57-59- 63-67	1.062+4.466+847+405+2.255+400)= mq 48.758	Arborato
Part. 13-16- 19	mq. (8.940+7.168+330)= mq 16.438	Vigneto
Part. 16	mq. 4602	Uliveto
Part. 57	mq. 193	Incolto sterrato
Foglio 22	Comune di Montalbano Elicona	
Part.200	mq. 4770	Querceto

Pagina | 18

Riassumendo si ha pertanto:

Porzione 1 (terreno incolto)

mq. (740,00+131.209,00+48.758,00+193,00) = mq 180.900,00

mq 180.900,00 x €/mq 1,50 = €. 271.350,00

Porzione 2 (terreno coltivato a frutteto e di coltura dichiarata)

mq. (13.160,00+16.438,00+4.602,00) = mq 34.200,00

mq 34.200,00 x €/mq 2,00 = €. 68.400,00

mq. 4.770,00 x €/mq 2,00 = €. 9.450,00

A tali valori relativi alla stima dei terreni va aggiunta la quota relativa ai due fabbricati, di cui come indicato in precedenza uno in discreto stato di conservazione utilizzato come abitazione e l'altro in cattivo stato di conservazione. Di essi si valuta la superficie come da rilievo del precedente CTU ossia di mq. 218,00 e di mq. 264,00. Agli stessi in base all'attuale andamento dei valori di mercato viene attribuita la somma di €/mq. 250,00.

Porzione 3 (fabbricati inseriti al NCEU)

mq. (218,00+264,00) = mq 482,00

Consistenza lorda approssimata e omogeneizzata **mq 482,00**



Relazione di Stima Immobiliare

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Valore di mercato attribuito	€/mq 250,00
Totale (€.250,00 x 482,00)	€. 120.500,00
Decurtazione stato di conservazione	40%
Totale Valore In Cifra Tonda (€120.500 x 0.60)	<u>€. 72.300,00</u>

Pagina | 19

7.- Conclusioni e Valore complessivo del fondo

Sulla base dei conteggi effettuati relativamente alla tipologia colturale del terreno ed alle costruzioni rustiche ad esse asservite, **si ottiene il valore complessivo di €. 421.590,00 così suddiviso:**

- terreni : € 349.290,00

- costruzioni asservite : € 72.300,00

Si ribadisce che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale e rappresenta a giudizio dello scrivente il prezzo di vendita dell'immobile che è comunque sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che potrà concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico.

Pertanto si rassegna alla S.S. la presente relazione di stima definitiva, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Messina li 30/01/2016

L'Esperto del G.E.

Ing. Francesco Mento

