

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NUMERO DI RUOLO GENERALE 33/2019

VERTENTE TRA [REDACTED] (ESECUTORE) E [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(DEBITORI)

Il tecnico Dott. Arch. Sebastiano Gringeri, Via Nuova Panoramica, 340 – 98168 Messina –

1ª RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.I. dott. Daniele Carlo Madia

2^a Sez. civ. – Ufficio esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Messina

Premesso che:

Con ordinanza il G.E. dott. Daniele Carlo Madia ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Gringeri, con studio in Messina Via Nuova Panoramica dello Stretto n°340, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina al n. 1380, perito estimatore nell'esecuzione immobiliare n° 33/2019 R.G. Es. vertente tra [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] affidandomi il seguente mandato:

- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567^{II} c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,

della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078;
- rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche

effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;

Considerato che:

- Con ordinanza del 23.01.2021 il G.E. Dott. Daniele Carlo Madia ha dichiarato estinta la procedura esecutiva limitatamente ai seguenti beni:

Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED]

- abitazione di tipo civile sita nel Comune di Messina ed identificata nel catasto fabbricati al foglio 112 particella 2256 sub.42;

- Con ordinanza del 29.03.2021 il G.E. Dott. Daniele Carlo Madia ha dichiarato estinta la procedura esecutiva limitatamente ai seguenti beni:

Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED]

- abitazione di tipo civile sita nel Comune di Messina ed identificata nel

catasto fabbricati al foglio 112 particella 2244 sub.37;

- autorimessa sita nel Comune di Messina ed identificata nel catasto fabbricati al foglio 112 particella 2244 sub.19;

Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED]

- abitazione di tipo civile sita nel Comune di Messina ed identificata nel catasto fabbricati al foglio 112 particella 2244 sub.40;
- autorimessa sita nel Comune di Messina ed identificata nel catasto fabbricati al foglio 112 particella 2244 sub.22;

Immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

- abitazione di tipo civile sita nel Comune di Messina ed identificata nel catasto fabbricati al foglio 112 particella 2244 sub.43;
- autorimessa sita nel Comune di Messina ed identificata nel catasto fabbricati al foglio 112 particella 2244 sub.20;

Svolgimento delle operazioni peritali

Dal momento in cui mi è stato conferito l'incarico ho provveduto a cercare copia della documentazione con la quale il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina ha autorizzato la costruzione degli immobili oggetto di consulenza.

Successivamente previo accordo con le parti, ho effettuati i seguenti sopralluoghi:

- In data 04.08.2021, ho accertato le condizioni dei locali deposito censiti in catasto al foglio 112, particella 2245 sub. 13, 34 e 41.
- In data 02.09.2021, ho accertato le condizioni dei locali deposito censiti in catasto al foglio 112, particella 2244 sub. 2, 5 e 47.
- In data 04.11.2021, ho accertato le condizioni dei locali deposito censiti in catasto al foglio 112, particella 2244 sub. 4.
- In data 11.11.2021, ho accertato le condizioni dei locali deposito censiti in

catasto al foglio 112, particella 2244 sub. 7 e 12 e del locale deposito censito in catasto al foglio 112, particella 2245 sub. 17.

Risposte ai quesiti del mandato:

1° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2245 sub.13;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell’immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.1) e contestualmente di aver ritirato una copia dell’elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.2), il quale risulta perfettamente corrispondente allo stato attuale dell’immobile.

punto 2 del mandato conferito:

“predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa

necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente

il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;"

- ❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "Documentazione Fotografica" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato "Planimetria" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato "Descrizione del bene" allegato in calce alla presente.
- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato [REDACTED] [REDACTED]' dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è basculante in lamiera zincata.

Il locale deposito risulta situato al primo S3, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico è autonomo e realizzato sotto traccia anche se manca il quadro elettrico, gli interruttori e le prese.

All'interno dell'immobile sono presenti parecchie macchie d'umidità ed all'interno è presente del materiale edile di proprietà del Sig. ██████████

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso ed i lavori da eseguire, quindi ha effettuato la valutazione applicando le seguenti metodologie:

- A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.
- B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 53.736,00

Stima sintetica dell'immobile (2^a metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso necessita di alcuni lavori consistenti nella sistemazione dell'infiltrazione presente sul soffitto e occorre sistemare il quadro elettrico, gli interruttori e le prese.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio ed in considerazione dei lavori da compiere ho ulteriormente deprezzato tale valore del 10%.

Box - deposito: €/mq 690,00 riduzione del 10% = €/mq 621,00

Superficie netta = 89,56 mq

VALORE = 621,00 €/mq

TOTALE 89,56 mq. x 621,00 €/mq. = €. **55.616,76**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2245 sub. 13 oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano

valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazione delle agenzie immobiliari;

€. 53.736,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 55.616,76

$$\text{Valore Capitale} = \frac{53.736,00 + 55.616,76}{2} = \text{€. } 54.676,38$$

2° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S1 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2245 sub.34;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.4) e contestualmente di aver ritirato una copia dell'elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.5), il quale risulta perfettamente corrispondente allo stato attuale dell'immobile.

punto 2 del mandato conferito:

“predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle

trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)''

In data 08.06.2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.6) relativamente al fabbricato identificato al Foglio 112 particella 2245 sub 34 sito nel Comune di Messina, con le seguenti risultanze:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;”

- ❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato “Documentazione Fotografica” allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato “Planimetria” allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato “Descrizione del bene” allegato in calce alla presente.
- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e

precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato [REDACTED] [REDACTED] dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è in ferro a due ante.

Il locale deposito risulta situato al primo S1, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico risulta realizzato sotto traccia ed autonomo.

Come oltretutto si evince anche dalle foto di seguito allegate all'interno dell'immobile risulta presente del materiale edile di proprietà del Sig. Giacomo Mangraviti.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la valutazione applicando le seguenti metodologie:

A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.

B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio; Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica

del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell’immobile (1^a metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell’immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell’immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l’individuazione dell’ubicazione dell’immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell’immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all’ agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 27.500,00

Stima sintetica dell’immobile (2^a metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell’Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell’Agenzia del Territorio)

Un’ ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri

dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso non necessita di lavori.

Ma in considerazione delle condizioni d'accesso, e della poca areazione del locale, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore minimo di quelli indicati dall'osservatorio.

Box - deposito: €/mq 550,00

Superficie netta = 49,05 mq

VALORE = 550,00 €/mq

TOTALE 49,05 mq. x 550,00 €/mq. = **€.26.977,50**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile

abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2245 sub. 34 oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 27.500,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 26.977,50

$$\text{Valore Capitale} = \frac{27.500,00 + 26.977,50}{2} = \text{€. 27.238,75}$$

3° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano terra e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2245 sub.41;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.7) e contestualmente di aver ritirato una copia dell'elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.8), il quale risulta

[REDACTED]

Considerata la completezza degli atti già in mio possesso, ritenuti dallo scrivente sufficienti per l'espletamento della consulenza tecnica affidata, non si è ritenuto necessario provvedere all'acquisizione di ulteriore documentazione.

punto 3 del mandato conferito:

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessario variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali del locale deposito, in quanto la planimetria depositata in catasto è perfettamente corrispondente allo stato di fatto del locale.

punto 4 del mandato conferito:

“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c.. dall’art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l’unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell’art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall’art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all’immobile, con l’ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato

estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;”

- ❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato “Documentazione Fotografica” allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato “Planimetria” allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato “Descrizione del bene” allegato in calce alla presente.
- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato XXXXXXXXXX

██████████ dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è in lamiera zincata.

Il locale deposito risulta situato al primo piano, la pavimentazione del locale è realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico risulta realizzato sotto traccia ed autonomo.

Come oltretutto si evince anche dalle foto di seguito allegate l'immobile risulta sgombero di qualsiasi materiale.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la valutazione applicando le seguenti metodologie:

A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.

B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del

Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 8.350,00

Stima sintetica dell'immobile (2ª metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti

un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso non necessita di lavori.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio.

Box - deposito: €/mq 690,00

Superficie netta = 8,88 mq

VALORE = 690,00 €/mq

TOTALE 8,88 mq. x 690,00 €/mq. = **€.6.127,20**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2245 sub. 41 oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 8.350,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 6.127,20

$$\text{Valore Capitale} = \frac{8.350,00 + 6.127,20}{2} = \text{€. 7.238,60}$$

4° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S4 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.2;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

Preliminarmente, mi preme riferire che l'immobile con contratto d'affitto registrato in data [REDACTED] è stato concesso in locazione alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per una durata di anni 6 a decorrere dal 01.08.2020 fino al 31.04.2026 con un canone mensile di Euro 150,00.

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.10) e contestualmente di aver ritirato una copia dell'elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.11), il quale risulta

perfettamente corrispondente allo stato attuale dell'immobile.

punto 2 del mandato conferito:

“predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”

In data 08.06.2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.12) relativamente al fabbricato identificato al Foglio 112 particella 2244 sub 2 sito nel Comune di Messina, con le seguenti risultanze:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

[REDACTED]

Considerata la completezza degli atti già in mio possesso, ritenuti dallo scrivente sufficienti per l'espletamento della consulenza tecnica affidata, non si è ritenuto necessario provvedere all'acquisizione di ulteriore documentazione.

punto 3 del mandato conferito:

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessario variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto ha potuto accertare che all'interno dell'immobile con dei pannelli di cartongesso è stato realizzato un piccolo locale avente dimensioni di ml.2,56 x 1,45 dove all'interno è stato tra l'altro collocato un servizio igienico e un lavabo.

Lo scrivente non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento delle

planimetrie catastali del locale deposito, in quanto l'intervento eseguito è stato realizzato abusivamente e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi.

punto 4 del mandato conferito:

“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art.

173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;”

❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato “Documentazione Fotografica” allegato in calce alla presente.

❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato “Planimetria” allegato in calce alla presente.

❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato “Descrizione del bene”

allegato in calce alla presente.

- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato [REDAZIONE] [REDAZIONE] dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è basculante in lamiera zincata.

Il locale deposito risulta situato al primo S4, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico risulta realizzato sotto traccia ed autonomo.

Come oltretutto si evince anche dalle foto di seguito allegate l'immobile risulta concesso in locazione alla ditta [REDAZIONE] e all'interno del locale vi sono delle autovetture di sua proprietà.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la valutazione applicando le seguenti metodologie:

- A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.
- B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il

risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 68.220,00

Stima sintetica dell'immobile (2^a metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso necessita di alcuni lavori, in particolare si deve provvedere alla rimozione delle opere abusivamente realizzate, e precedentemente meglio descritte, tali lavori sono valutabili

complessivamente in Euro.4.000,00.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo di quelli indicati dall'osservatorio, detraendo l'importo di Euro 4.000,00 per la rimozione delle opere abusive.

Box - deposito: €/mq 830,00

Superficie netta = 90,89 mq

VALORE = 830,00 €/mq

TOTALE 90,89 mq. x 830,00 €/mq. = **€.75.438,70**

VALORE IMMOBILE **€.75.438,70 – €.4.000,00 = €.71.438,70**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 sub. 2 oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 71.438,70

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 68.220,00

$$\text{Valore Capitale} = \frac{71.438,70 + 68.220,00}{2} = \text{€. 69.829,35}$$

5° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.5;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell’immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.13) e contestualmente di aver ritirato una copia dell’elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.14), il quale risulta perfettamente corrispondente allo stato attuale dell’immobile.

punto 2 del mandato conferito:

“predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”

In data 16.06.2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.15) relativamente al fabbricato identificato al Foglio 112 particella 2244 sub 5 sito nel Comune di Messina, con le seguenti risultanze:

● [REDACTED]

punto 3 del mandato conferito:

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessario variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali del locale deposito, in quanto la planimetria depositata in catasto è perfettamente corrispondente allo stato di fatto del locale.

punto 4 del mandato conferito:

“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

- 1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;”*

- ❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "Documentazione Fotografica" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato "Planimetria" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato "Descrizione del bene" allegato in calce alla presente.
- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato [REDAZIONE] [REDAZIONE] dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è ad un'anta in lamiera zincata.

Il locale deposito risulta situato al primo S3, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico risulta realizzato sotto traccia ed autonomo.

Come oltretutto si evince anche dalle foto di seguito allegate l'immobile risulta sgombero di qualsiasi materiale.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la

valutazione applicando le seguenti metodologie:

A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.

B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;

D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 8.300,00

Stima sintetica dell'immobile (2^a metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un

valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso non necessita di lavori.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio.

Box - deposito: €/mq 690,00

Superficie netta = 8,69 mq

VALORE = 690,00 €/mq

TOTALE 8,69 mq. x 690,00 €/mq. = **€.5.996,10**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 sub. 5 oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 8.300,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 5.996,10

$$\text{Valore Capitale} = \frac{8.300,00 + 5.996,10}{2} = \text{€. 7.148,05}$$

6° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.47;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

Preliminarmente, mi preme riferire che l'immobile con contratto d'affitto registrato in data [REDACTED] è stato concesso in locazione alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per una durata di anni 6 a decorrere dal 01.09.2019 fino al 30.09.2025 con un canone mensile di Euro 50,00.

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.16) e contestualmente di aver ritirato una copia dell'elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.17), il quale risulta perfettamente corrispondente allo stato attuale dell'immobile.

punto 2 del mandato conferito:

“predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”

In data 15.06.2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione

immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto ha potuto accertare che vicino alla porta d'ingresso è stata collocata abusivamente una chiusura in parte in vetro ed in parte in alluminio anodizzato di colore bianco.

Lo scrivente non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali del locale deposito, in quanto l'intervento eseguito è stato eseguito senza alcuna autorizzazione e pertanto va rimossa al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

punto 4 del mandato conferito:

“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

- 1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;”*

- ❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "Documentazione Fotografica" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato "Planimetria" allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato "Descrizione del bene" allegato in calce alla presente.
- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato [REDAZIONE] [REDAZIONE] dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è basculante in lamiera zincata.

Il locale deposito risulta situato al primo S3, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico risulta realizzato sotto traccia ed autonomo.

Come oltretutto si evince anche dalle foto di seguito allegate all'interno del locale è presente vario materiale di proprietà della ditta [REDAZIONE]

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la

valutazione applicando le seguenti metodologie:

A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.

B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;

D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 60.300,00

Stima sintetica dell'immobile (2^a metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un

valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso non necessita di lavori, tranne quelli di rimozione delle opere abusivamente realizzate e valutabili complessivamente in Euro.1.000,00.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo di quelli indicati dall'osservatorio, detraendo l'importo di Euro 1.000,00 per la rimozione delle opere abusive.

Box - deposito: €/mq 830,00

Superficie netta = Locale deposito 81,41 mq + locale w.c. 2,05 mq

VALORE = 830,00 €/mq

TOTALE 83,46 mq. x 830,00 €/mq. = **€.69.271,80**

VALORE IMMOBILE **€.69.271,80 – €.1.000,00 = €.68.271,80**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 sub. 47 oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 60.300,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 68.271,80

$$\text{Valore Capitale} = \frac{60.300,00 + 68.271,80}{2} = \text{€. } 64.285,90$$

7° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.4;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell’immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.19) e contestualmente di aver ritirato una copia dell’elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.20), il quale risulta perfettamente corrispondente allo stato attuale dell’immobile.

punto 2 del mandato conferito:

“predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”

In data 16.06.2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.21) relativamente al fabbricato identificato al Foglio 112 particella 2244 sub 4 sito nel Comune di Messina, con le seguenti risultanze:

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Considerata la completezza degli atti già in mio possesso, ritenuti dallo scrivente sufficienti per l'espletamento della consulenza tecnica affidata, non si è

ritenuto necessario provvedere all'acquisizione di ulteriore documentazione.

punto 3 del mandato conferito:

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessario variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali del locale deposito, in quanto la planimetria depositata in catasto è perfettamente corrispondente allo stato di fatto del locale.

punto 4 del mandato conferito:

“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.

577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la valutazione applicando le seguenti metodologie:

A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.

B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio; Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene

immobiliare da valutare;

D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 8.500,00

Stima sintetica dell'immobile (2^a metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina

in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso non necessita di lavori.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio.

Box - deposito: €/mq 690,00

Superficie netta = 8,76 mq

VALORE = 690,00 €/mq

TOTALE 8,76 mq. x 690,00 €/mq. = **€.6.044,40**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 sub. 4 oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 8.500,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 6.044,40

$$\text{Valore Capitale} = \frac{8.500,00 + 6.044,40}{2} = \text{€. 7.272,20}$$

8° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.7;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell'immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.22) e contestualmente di aver ritirato una copia dell'elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.23), il quale risulta perfettamente corrispondente allo stato attuale dell'immobile.

punto 2 del mandato conferito:

“predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”

In data 16.06.2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.24) relativamente al fabbricato identificato al Foglio 112 particella 2244 sub 7 sito nel Comune di Messina, con le seguenti risultanze:

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Considerata la completezza degli atti già in mio possesso, ritenuti dallo scrivente sufficienti per l'espletamento della consulenza tecnica affidata, non si è ritenuto necessario provvedere all'acquisizione di ulteriore documentazione.

punto 3 del mandato conferito:

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessario variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria

del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali del locale deposito, in quanto la planimetria depositata in catasto è perfettamente corrispondente allo stato di fatto del locale.

punto 4 del mandato conferito:

“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina,

lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell’art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall’art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all’immobile, con l’ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all’ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4. l’attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;”

❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all’allegato “Documentazione Fotografica” allegato in calce alla presente.

❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all’allegato “Planimetria”

allegato in calce alla presente.

- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato "Descrizione del bene" allegato in calce alla presente.
- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato [REDAZIONE] [REDAZIONE] dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è in lamiera zincata.

Il locale deposito risulta situato al primo S3, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico risulta realizzato sotto traccia ed autonomo.

Come oltretutto si evince anche dalle foto di seguito allegate l'immobile risulta sgombero di qualsiasi materiale.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la valutazione applicando le seguenti metodologie:

- A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di

Messina.

B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio; Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1^a metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- E. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- F. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- G. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- H. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di

mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 4.100,00

Stima sintetica dell'immobile (2^a metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso non necessita di lavori.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio.

Box - deposito: €/mq 690,00

Superficie netta = 5,28 mq

VALORE = 690,00 €/mq

TOTALE 5,28 mq. x 690,00 €/mq. = **€3.643,20**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 sub. 7 oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 4.100,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 3.643,20

$$\text{Valore Capitale} = \frac{4.100,00 + 3.643,20}{2} = \text{€. 3.871,60}$$

9° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.12;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione

del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica dell’immobile oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.25) e contestualmente di aver ritirato una copia dell’elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.26), il quale risulta perfettamente corrispondente allo stato attuale dell’immobile.

punto 2 del mandato conferito:

“predisponga sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”

In data 16.06.2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.27) relativamente al fabbricato identificato al Foglio 112 particella 2244 sub 12 sito nel Comune di Messina, con le seguenti risultanze:

● [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

catasto è perfettamente corrispondente allo stato di fatto del locale.

punto 4 del mandato conferito:

“verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c.. dall’art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l’unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell’art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito

con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;"

❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "Documentazione Fotografica" allegato in calce alla presente.

❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato "Planimetria" allegato in calce alla presente.

❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato "Descrizione del bene" allegato in calce alla presente.

- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato [REDAZIONE] [REDAZIONE] dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è in lamiera zincata.

Il locale deposito risulta situato al primo S3, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico risulta realizzato sotto traccia ed autonomo.

Come oltretutto si evince anche dalle foto di seguito allegate l'immobile risulta sgombero di qualsiasi materiale.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la valutazione applicando le seguenti metodologie:

A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.

B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro

una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1^a metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 9.200,00

Stima sintetica dell'immobile (2^a metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso non necessita di lavori.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio.

Box - deposito: €/mq 690,00

Superficie netta = 12,86 mq

VALORE = 690,00 €/mq

TOTALE 12,86 mq. x 690,00 €/mq. = **€.8.873,40**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 sub. 12 oggetto dell’esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle agenzie immobiliari;

€. 9.200,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell’ immobile attraverso i dati desunti dall’ Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 8.873,40

$$\text{Valore Capitale} = \frac{9.200,00 + 8.873,40}{2} = \text{€. 9.036,70}$$

10° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S2 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2245 sub.17;

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”

In merito a tale punto si riferisce di aver effettuato presso l’Agenzia del

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

In merito a tale punto lo scrivente può certamente riferire che il locale oggetto della presente perizia non è divisibile in lotti.

punto 5 del mandato conferito:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078”

Da quanto verificato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, inoltre, analizzando attentamente il mercato immobiliare presente sulla piazza del Comune di Messina, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta non sia divisibile.

punto 6 del mandato conferito:

“rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato,

eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. Alla relazione dovranno essere allegati:

1. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2. la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3. su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4. l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge;”

- ❖ In merito alla documentazione fotografica, si rimanda all'allegato “Documentazione Fotografica” allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla planimetria del bene, si rimanda all'allegato “Planimetria” allegato in calce alla presente.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato “Descrizione del bene” allegato in calce alla presente.
- ❖ Il sottoscritto in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, deve riferire che per i locali destinati a box, cantine e autorimesse, la normativa non richiede la redazione del certificato di prestazione energetica globale.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno

effettuare una breve descrizione del locale:

Esso risulta situato a circa 1,5 km dal centro storico della città di Messina e precisamente all'interno di un complesso edilizio denominato [REDACTED] [REDACTED] dal quale si accede tramite una stradina di circa 30 metri posta perpendicolarmente alla Via Pietro Castelli, in uno stabile che risulta ultimato in data 04.08.2009.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, e la porta d'ingresso è in lamiera zincata.

Il locale deposito risulta situato al primo S2, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico risulta realizzato sotto traccia ed autonomo.

Come oltretutto si evince anche dalle foto di seguito allegate l'immobile risulta sgombero di qualsiasi materiale.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U. ha attentamente esaminato lo stato d'uso dello stesso, quindi ha effettuato la valutazione applicando le seguenti metodologie:

A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso eseguita presso le Agenzie Immobiliari presenti nel Comune di Messina.

B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare

eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Stima sintetica dell'immobile (1ª metodologia)

(Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguita presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Messina.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- A. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- B. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- C. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- D. Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica, il risultato ottenuto dalla media è pari a:

€. 6.850,00

Stima sintetica dell'immobile (2ª metodologia)

(effettuata attraverso i dati acquisiti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri

dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box con destinazione deposito nella Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 830,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, devo riferire, che durante le operazioni di sopralluogo ho potuto constatare che lo stesso non necessita di lavori.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore medio di quelli indicati dall'osservatorio.

Box - deposito: €/mq 690,00

Superficie netta = 7,99 mq

VALORE = 690,00 €/mq

TOTALE 7,99 mq. x 690,00 €/mq. = **€5.513,10**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2245 sub. 17 oggetto

dell'esecuzione n. 33/2019.

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazione delle agenzie immobiliari;

€. 6.850,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari

€. 5.513,10

$$\text{Valore Capitale} = \frac{6.850,00 + 5.513,10}{2} = \text{€. } 6.181,55$$

Conclusioni del processo estimativo – dei valori immobiliari oggetto dell'esecuzione n. 33/2019.

Tutti i beni che sono oggetto della presente consulenza sono i seguenti:

- **1° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2245 sub.13 il cui valore accertato ammonta ad Euro 54.678,38;

- **2° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S1 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2245 sub.34 il cui valore accertato ammonta ad Euro 31.922,25;

- **3° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano terra e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2245 sub.41 il cui valore accertato ammonta ad Euro 7.238,60;

- **4° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S4 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.2 il cui valore accertato ammonta ad Euro 68.829,35;

- **5° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.5 il cui valore accertato ammonta ad Euro 7.148,05;

- **6° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.47 il cui valore accertato ammonta ad Euro 63.935,15;

- **7° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.4 il cui valore accertato ammonta ad Euro 7.272,20;

- **8° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.7 il cui valore accertato ammonta ad Euro 3.871,60;

- **9° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S3 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.12 il cui valore accertato ammonta ad Euro 9.036,70;

- **10° Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano S2 e destinato a deposito e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2245 sub.17 il cui valore accertato ammonta ad Euro 6.181,55;

Quindi sommando i valori degli immobili oggetto della presente relazione di stima si avrà:

Valore totale = 54.678,38 + 31.922,25 + 7.238,60 + 68.829,35 + 7.148,05 + 64.285,90 + 7.272,20 + 3.871,60 + 9.036,70 = Euro 254.283,03

Valore che può essere attribuito al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Per completare il mandato conferitomi dal G.E. dott. Daniele Carlo Madia mancano ancora da periziare i seguenti immobili:

1. Gli immobili di proprietà dell'Impresa [REDACTED] occupati dal Sig. [REDACTED] e censiti in catasto nel Comune di Messina al foglio 112 particella 2244 sub 41 destinato a civile abitazione e al foglio 112 particella 2244 sub 28 destinato a autorimessa;
2. Gli immobili di proprietà dell'Impresa [REDACTED] occupati dal Sig. [REDACTED] censiti in catasto nel Comune di Messina al foglio 112 particella 2245 sub 63 destinato a civile abitazione, al foglio 112 particella 2245 sub 28 destinato a autorimessa e il lastrico solare identificato al foglio 112 particella 2245 sub 64. Su tali immobili l'Avv. [REDACTED] ha riferito che insiste una procedura di sequestro conservativo del 2015.

Il sottoscritto comunica che in data 23.02.2021 ha depositato istanza di proroga chiedendo la concessione di ulteriori 180 giorni. A seguito della predetta richiesta il G.E. ha concesso una proroga di giorni 90 facendo riferimento ad una precedente richiesta di proroga depositata in data 20.05.2021.

Lo scrivente con il vivo auspicio di poter essere autorizzato a completare le operazioni peritali del sì complesso procedimento chiede alla S.V. Ill.ma una proroga di giorni 90 per il completamento delle operazioni peritali e l'ultimazione della relazione di stima.

Nel rassegnare la presente relazione, lo scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Messina li. 21/06/2022

Il Tecnico

(Dott. Arch. Sebastiano Gringeri)