

TRIBUNALE DI MESSINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 236/2015 R.G.E. PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A.



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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.I. dott. Claudia Giovanna Bisignano

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

Premesso che:

Con ordinanza il G.E. dott. Antonino Orifici 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° 236/2015 R. G. Es. vertente tra Unicredit S.p.A. contro il S. [REDACTED] invitandomi a prestare ai sensi dell'art. 568 il giuramento di rito, per il conferimento del 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 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;
 - 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;

Svolgimento delle operazioni peritali

Dal momento in cui mi è stato affidato l'incarico ho provveduto a reperire copie della documentazione giacente presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina e contemporaneamente ho provveduto a reperire presso il Notaio Gaetano Parisi una copia autentica dell'atto con il quale il Sig. Perillo ha acquistato l'immobile. Inoltre ho cercato in vari modi di contattare la parte debitrice per effettuare un primo accesso all'interno degli immobili oggetto di controversia, ma purtroppo non ho avuto alcun esito positivo.

Pertanto in data 15.03.2015 considerato che i termini del deposito della consulenza stavano per scadere, ho chiesto una proroga dei termini, proroga che



mi è stata regolarmente concessa in data 18.06.2016.

Successivamente viste le difficoltà che ho avuto per contattare la parte debitrice, ho chiesto al G.E. una ulteriore proroga per il deposito della relazione di stima e viste le difficoltà che ho avuto per contattare la parte debitrice ho contestualmente chiesto che si provveda alla nomina di un custode giudiziario.

In data 30.12.2017 il giudice Esecutore ha provveduto alla nomina del custode giudiziario conferendo l'incarico all'Avv. Maria Giovanna Accardo.

Poi in data 13.02.2019 in sostituzione dell'Avv. Accardo il G.E. ha nominato in sostituzione L'Avv. Maria Grazia Molinè.

Dopo vari tentativi in data 13.02.2019 unitamente al custode giudiziario ci siamo recati presso i luoghi oggetto di perizia. Giunti sul posto si è constatato che l'immobile appariva abitato ma per la presenza di un cane all'interno del cortile esterno non è stato possibile avvicinarsi al cancello dell'abitazione.

Quindi l'Avv. Maria Grazia Molinè data 14.02.2019 ha aggiornato il giudice esecutore sull'attività svolta ed ha chiesto che si autorizzi il sottoscritto al deposito della perizia sulla scorta dei rilievi esterni e della documentazione già acquisita presso gli uffici competenti.

Il Giudice Esecutore letta la relazione redatta dall'Avv. Maria Grazia Molinè in data 20.06.2019, ha autorizzato quanto da lei richiesto.

Risposte ai quesiti del mandato

Punto 1 del mandato conferito

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567co.2 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 lo scrivente riferisce di aver effettuato presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Messina una visura storica degli immobili oggetto di controversia (Cfr. visura storica del 12.02.2016, all.1 - Cfr. visura storica del 12.02.2016, all.2 - Cfr. visura storica del 06.08.2019, all.3), dalla quale ha constatato che tutti gli immobili sono stati acquistati dal Sig. [REDACTED] data 31.05.2016 con atto di compravendita stipulato dal Notaio Gaetano Parisi.

Successivamente, lo scrivente ha potuto constatare che presso il dipartimento tutela del territorio servizio condono edilizio del Municipio di Messina, risultano depositati tutti gli elaborati planimetrici catastali degli immobili (Cfr. planimetria catastale, all.4).

Inoltre come già riferito precedentemente, lo scrivente ha ritirato presso lo Studio del Notaio Gaetano Parisi una copia conforme dell’atto di compravendita dell’immobile (Cfr. atto compravendita all.5).

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 02.09.2019, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione



ipotecaria sul Sig. [REDACTED] (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.6) accertando che sugli immobili identificati al Foglio 190 particella 748 sub 4; Foglio 190 particella 748 sub 2; Foglio 190 particella 748 sub 3; Foglio 190 particella 449; Foglio 190 particella 450; Foglio 190 particella 451; Foglio 190 particella 774; tutti siti nel Comune di Messina (ME), risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2006 - Registro Particolare 12191 Registro Generale 24069 pubblico ufficiale PARISI GAETANO Repertorio 13628/5220 del 31/05/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (cfr. Nota di Trascrizione, all.7)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2006 - Registro Particolare 8763 Registro Generale 24070 pubblico ufficiale PARISI GAETANO Repertorio 13629/5221 del 31/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (cfr. Nota di Trascrizione, all.8)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2015 - Registro Particolare 16435 Registro Generale 22598 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1635/2015 del 28/07/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. Nota di Trascrizione, all.9)

Considerata la completezza degli atti già in possesso dello scrivente e ritenuti gli stessi 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 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”

Il sottoscritto non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento



delle planimetrie catastali in quanto essendo stato autorizzato al deposito della perizia sulla scorta dei rilievi esterni e della documentazione già acquisita presso gli uffici competenti non ho potuto appurare con certezza lo stato dei luoghi e quindi l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali.

In ogni modo, prima di procedere all'assegnazione definitiva dei beni occorre che si provveda presso il catasto urbano alla regolarizzazione del fabbricato rurale censito al foglio 190 particella 450.

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 dallo studio della documentazione acquisita presso gli uffici competenti può riferire con certezza gli immobili censiti presso il nuovo catasto edilizio urbano al foglio 190 particella 450 (Attualmente censito in catasto come Fabbricato Rurale) nonché i fabbricati censiti particella 748 subalterno 2, 3 e 4 risultano divisibili.

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, lo scrivente ha verificato che le unità immobiliari sopra descritte non risultano divisibili in natura, pertanto se ne dichiara l'indivisibilità.

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 comunica che non è stato possibile effettuare una dettagliata documentazione fotografica in quanto non sono potuto entrare all'interno degli immobili.
- ❖ In merito alla planimetria del bene, le uniche planimetrie che si sono potute reperire sono quelle che sono state depositate presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Messina.
- ❖ In merito alla adeguata e dettagliata descrizione del bene si attesta che non si è potuta eseguire in quanto non mi è stato consentito l'accesso agli immobili, invece per la compiuta indicazione dei dati catastali, si rimanda all'allegato in calce alla presente.
- ❖ Il sottoscritto non avendo eseguito un sopralluogo all'interno gli immobili non può riferire con certezza sulle condizioni e quindi non è nella possibilità di poter redigere l'attestato di prestazione energetica, pertanto occorre che venga eseguito prima del trasferimento degli immobili.
- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, ritengo opportuno effettuare una breve descrizione degli immobili:

Tutti gli immobili risultano situati nel Villaggio S. Stefano Briga del Comune di Messina e precisamente nella contrada Pelosi. Alcuni immobili risultano ultimati in data 01.10.1983 e sugli stessi risulta redatta dall'arch. Michele Giunta in data 29.12.2005 una perizia giurata che a tutti gli effetti di legge sostituisce la concessione edilizia in sanatoria. Tale perizia in data 30.12.2015 con prot. 92 del 16.10.2006 è stata acquisita agli atti del Comune di Messina ufficio condono edilizio e riguarda nella fattispecie i seguenti immobili:



- Il locale deposito censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.2 destinato a deposito al primo terra;
- Il locale adibito a civile abitazione censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.3 destinato a deposito al primo terra;
- Il locale adibito a civile abitazione censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.4 destinato a deposito al primo primo;

Invece per il fabbricato rurale posto al piano terra e censito presso il N.C.T. al foglio 190 particella 450 come si evince dall'atto di acquisto redatto dal Notaio Parisi risulta che lo stesso sia stato iniziato e costruito in data anteriore all'1 settembre 1967. Inoltre occorre che si provveda a regolarizzare il fabbricato rurale presso il catasto edilizio urbano, in quanto a seguito del decreto legge n. 201/2011, poi convertito con legge n. 214 del 2011 (cd. "Salva Italia") è stato introdotto l'obbligo della dichiarazione degli immobili rurali al catasto fabbricati entro il 30 novembre 2012.

Altresì fanno parte della presente relazione di stima alcuni terreni, che sono limitrofi agli immobili sopra descritti e precisamente contraddistinti presso il N.C.T. al foglio 190 particella 449, 451 e 774.

Tutti gli immobili risultano situati in una zona molto isolata, totalmente fuori dal centro urbano (cfr. documentazione fotografica Foto n.1) e l'accesso avviene tramite una strada di ristrette dimensioni, che si diparte dalla Strada Provinciale n.35 e che per gli ultimo tratto di circa 600 mt non risulta asfaltata e di difficilissima transitabilità (cfr. documentazione fotografica Foto n.2 – 3 e 4)

Tale circostanza indubbiamente deprezza i valori degli immobili del 50 %.

Quindi per la valutazione degli immobili ho utilizzato le seguenti metodologie:



- A. l'esecuzione di una valutazione sintetica comparativa diretta sugli immobili sulla scorta dell'esperienza acquisita durante gli anni di professione scelta.
- B. l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile valutare 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 consistenza metrica del bene, così come risultante nelle planimetrie depositate presso l'ufficio Condono del Comune di Messina, 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.

1° Immobile oggetto di stima:

Locale deposito censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.2 destinato a deposito al primo terra;

Stima sintetica del locale deposito (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:

1. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
2. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;



3. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare, come risultante dalla planimetria consegnatami dal Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina in data 09.06.2016;

4. Indicazioni delle condizioni esterne dell' immobile e delle strade d'accesso.

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:

€. 6.500,00

Stima sintetica del locale deposito (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), così come risulta dalla planimetria presso l'ufficio Condono del Comune di Messina.

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 abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona Suburbana E2 (ove ricade l'immobile oggetto di stima), oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 820,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, da una valutazione effettuata dall'esterno e dalla documentazione che mi è stata consegnata dal Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina in data 09.06.2016, dalla quale si rileva che l'immobile non necessita di particolari lavori, quindi è verosimile poter prendere preso come valore di riferimento il valore medio tra i valori sopra riportati.

Valore di riferimento: €/mq 685,00 (Tale valore deve essere ulteriormente deprezzato del 50% in considerazione delle pessime condizioni della strada che conduce all'abitazione). Pertanto il valore da applicare diventerà Euro/mq. $685,00 \times 0,50 = \text{€/mq } 342,50$.

Calcolo superficie: Metri quadrati rilevati dalla planimetria allegata alla concessione edilizia = 51,37 mq. x 0,30 (Coefficiente di riduzione da attribuire per attenersi, in pratica, a quanta superficie abitabile corrisponde il locale deposito) = 15,41 mq

TOTALE 15,41 mq. x 342,50 €/mq. = €. 5.277,92.

Risultato del processo estimativo – valore del locale deposito meglio



individuato al foglio 190 particella 748 sub.2 oggetto dell'esecuzione n. 24/2017.

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;

€. 6.500,00

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

€. 5.277,92

$$\text{Valore Capitale} = \frac{6.500,00 + 5.277,92}{2} = \text{€} 5.888,96$$

2° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano terra e destinato a civile abitazione censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.3 ;

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:

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



immobiliare da valutare, come risultante dalla planimetria consegnatami dal Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina in data 09.06.2016;

4. Indicazioni delle condizioni esterne dell' immobile e delle strade d'accesso.

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:

€. 15.700,00

Stima sintetica del locale deposito (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), così come risulta dalla planimetria presso l'ufficio Condono del Comune di Messina.

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 abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona Suburbana E2 (ove ricade l'immobile oggetto di stima), oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 820,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, da una valutazione effettuata dall'esterno e dalla documentazione che mi è stata consegnata dal Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina in data 09.06.2016, dalla quale si rileva che l'immobile non necessita di particolari lavori, quindi è verosimile poter prendere preso come valore di riferimento il valore medio tra i valori sopra riportati.

Valore di riferimento: €/mq 685,00 (Tale valore deve essere ulteriormente deprezzato del 50% in considerazione delle pessime condizioni della strada che conduce all'abitazione). Pertanto il valore da applicare diventerà Euro/mq. 685.00 x 0,50 = €/mq 342,50.

Calcolo superficie: Metri quadrati rilevati dalla planimetria allegata alla concessione edilizia = 48,06 mq.

TOTALE 48,06 mq. x 342,50 €/mq. = €. 16.460,55.

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 190 particella 748 sub.3 oggetto dell'esecuzione n. 24/2017.

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;

€. 15.700,00

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

€. 16.460,55

$$\text{Valore Capitale} = \frac{15.700,00 + 16.460,55}{2} = \text{€. 16.080,27}$$

3° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano primo e destinato a civile abitazione censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.4 ;

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:

1. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell' immobile oggetto di stima;
2. La planimetria toponomastica della zona con l' individuazione dell' ubicazione dell'immobile;
3. I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare, come risultante dalla planimetria consegnatami dal Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina in data 09.06.2016;



4. Indicazioni delle condizioni esterne dell' immobile e delle strade d'accesso.

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:

€. 15.000,00

Stima sintetica del locale deposito (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), così come risulta dalla planimetria presso l'ufficio Condono del Comune di Messina.

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 abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona Suburbana E2 (ove ricade l'immobile oggetto di stima), oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 820,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, da una valutazione effettuata dall'esterno e dalla documentazione che mi è stata consegnata dal Dipartimento Attività Edilizie e Repressione Abusivismo del Comune di Messina in data 09.06.2016, dalla quale si rileva che l'immobile non necessita di particolari lavori, quindi è verosimile poter prendere preso come valore di riferimento il valore medio tra i valori sopra riportati.

Valore di riferimento: €/mq 685,00 (Tale valore deve essere ulteriormente deprezzato del 50% in considerazione delle pessime condizioni della strada che conduce all'abitazione). Pertanto il valore da applicare diventerà Euro/mq. $685,00 \times 0,50 = \text{€/mq } 342,50$.

Calcolo superficie: Metri quadrati rilevati dalla planimetria allegata alla concessione edilizia = 43,97 mq.

TOTALE 43,97 mq. x 342,50 €/mq. = €. 15.059,72.

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 190 particella 748 sub. 4 oggetto dell'esecuzione n. 24/2017.

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;

€. 15.000,00



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

€. 15.059,72

$$\text{Valore Capitale} = \frac{15.000,00 + 15.059,72}{2} = \text{€} 15.029,86$$

4° Immobile oggetto di stima:

Fabbricato Rurale posto al piano terra censito presso il N.C.T. al foglio 190 particella 450;

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:

1. Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
2. La planimetria toponomastica della zona con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
3. I dati della superficie netta risultante dal certificato catastale e nell'atto di compravendita.;
4. Indicazioni delle condizioni esterne dell'immobile e delle strade d'accesso.

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:

€. 4.500,00



Stima sintetica del locale deposito (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), così come risulta dalla planimetria presso l'ufficio Condono del Comune di Messina.

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 abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona Suburbana E2 (ove ricade l'immobile oggetto di stima), oscilla tra un valore min. di 550,00 €/mq ed un valore max di 820,00 €/mq.

In particolare per l'immobile in oggetto, da una valutazione effettuata dall'esterno e dalla documentazione che ho potuto reperire dall'atto ci



compravendita e dalla visura catastale risulta verosimile poter prendere preso come valore di riferimento il valore minimo tra i valori sopra riportati.

Valore di riferimento: €/mq 550,00 (Tale valore deve essere ulteriormente deprezzato del 50% in considerazione delle pessime condizioni della strada che conduce all'abitazione). Pertanto il valore da applicare diventerà Euro/mq. 550.00 x 0,50 = €/mq 275,00.

Calcolo superficie: Metri quadrati rilevati dalla planimetria allegata alla concessione edilizia = 16,00 mq.

TOTALE 16,00 mq. x 275,00 €/mq. = €. 4.400,00.

Risultato del processo estimativo – valore del fabbricato rurale meglio individuato al foglio 190 particella 450 oggetto dell'esecuzione n. 24/2017.

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;

€. 4.500,00

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

€. 4.400,00

$$\text{Valore Capitale} = \frac{4.500,00 + 4.400,00}{2} = \text{€. 4.450,00}$$

VALUTAZIONE DEI TERRENI SITI IN MESSINA , CENSITI PRESSO IL N.C.T. AL FOGLIO 190 PARTICELLA 449, AL FOGLIO 190 PARTICELLA 451 AL FOGLIO 190 PARTICELLA 774:

Premesso che tutti i terreni risultano confinanti fra loro e che fondo oggetto della



presente valutazione, ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Messina in zona B1 "agricola".

Considerato che il fondo ha una superficie complessiva di mq. 1.137,00, ho valutato il fondo adoperato due metodi di stima differenti, il primo in base ai valori di mercato reperiti presso gli operatori del settore ed il secondo tenendo conto dei valori agricoli medi in atto vigenti.

- Valutazione in base ai valori di mercato:

In relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'appezzamento di terreno, sono state effettuate numerose indagini prendendo a confronto valori e prezzi di mercato, dalle risultanze delle analisi effettuate presso operatori locali ho evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari, per metro quadro di superficie, oscillano tra 1,5 Euro a 2,50 Euro.

Effettuando una media dei valori riscontrati si avrà che il prezzo al metro quadrato è pari ad Euro 2,00 che moltiplicato per mq. 1.137,00 da:

Valore dei terreni Euro 2.274,00.

- Valutazione in base ai valori agricoli medi:

Considerato che il Comune di Messina ricade all'interno della regione agraria n°5 denominata "montagna litoranea di Messina" che comprende il Comuni di Messina, Rometta, Saponara e Villafranca Tirrena.

Il fondo è composto da tre particelle, la n. 449 avente un'esenzione di mq.420,00 con qualità e classe catastale del tipo pascolo cespugliato, la n. 451 avente un'esenzione di mq. 591,00 e la n. 774 avente un'esenzione di mq. 126,00 con qualità e classe catastale del tipo vigneto, pertanto tenendo conto dei valori agricoli medi per le singole classi catastali, si avrà:

classe catastale vigneto 35.700,00 Euro/Ha

Particelle 451 e 774, 0,0717 Ha x Euro 35.700,00 = Euro 2.559,69.



classe catastale pascolo cespugliato 3.570,00 Euro/Ha

Particella 449, 0,042 Ha x Euro 3.570,00 = Euro 149,94.

Totale valutazione terreno= 2.559,69 + 149,94 = Euro. 2.709,63.

Quindi, facendo una media tra le due tipologie di valutazione si avrà:

$$\text{Valore terreni} = \frac{2.274,00 + 2.709,63}{2} = \text{€} . 2.491,81$$

Infine, non ho ritenuto opportuno applicare degli ulteriori incrementi sul valore del terreno, dal momento che l'accesso al fondo avviene tramite la stessa strada che conduce alle abitazioni che versa in pessime condizioni.

Conclusioni del processo estimativo – dei valori immobiliari oggetto dell'esecuzione n. 24/2017.

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

- **Immobile oggetto di stima:**

Locale deposito censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.2 destinato a deposito al primo terra il cui valore accertato ammonta ad Euro.5.888,96;

- **Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano terra e destinato a civile abitazione censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.3 in cui valore accertato ammonta ad Euro.16.080,27;

- **Immobile oggetto di stima:**

Locale posto al piano primo e destinato a civile abitazione censito presso il N.C.E.U. al foglio 190 particella 748 sub.4 il cui valore accertato ammonta ad Euro.15.029,86;

- **Immobile oggetto di stima:**

Fabbricato Rurale posto al piano terra censito presso il N.C.T. al foglio 190



particella 450 il cui valore accertato ammonta ad Euro.4.450,00;

- **Terreni**

Siti nel Comune di Messina e meglio individuati al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 190 particella 449, 451 e 774 il cui valore accertato ammonta ad Euro.2491,81;

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

Valore totale = 5.888,96 + 16.080,27 + 15.029,86 + 4.450,00 + 2.491,81 = Euro 43.940,90

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

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

Messina li. 19/12/2019

Il Tecnico

(Dott. Arch. Sebastiano Gringeri)

