

Relazione di Perizia integrativa

Ad evasione dell'incarico ricevuto in data 21/12/2023 dall'avv. Barbara SCHEPIS, n.q. di Liquidatore nella procedura R.G. F. n. 1/2022 LIQUIDAZIONE PATRIMONIO DEBITORE relativa al Sig. [REDACTED], pendente presso il Tribunale di Patti, giusto quanto autorizzata dagli organi resi dalla procedura, di redigere " *Relazione di Perizia integrativa* " riguardante :

1)- la ricognizione dei seguenti immobili siti in Militello Rosmarino, stimati in seno alla procedura esecutiva n. 102/2011 Tribunale di Patti a carico del medesimo Sig. [REDACTED] e dichiarata estinta, ossia:

a) Piena proprietà (100%) di una abitazione di tipo civile, sita in Via Calvario n.8, censita nel NCEU al foglio 7, particella 460, sub. 3, categoria A/4, di vani 6, posta al piano 1-2, rendita catastale euro 151,84;

b) Piena proprietà (100%) di un locale deposito, sito in Via Calvario n. 6, censita nel NCEU al foglio 7, particella 460, sub. 1, categoria C/2, classe 2, di mq 23, posto al piano terra, rendita catastale euro 58,20;

2)- l'aggiornamento della stima di tali immobili all'attualità;

3)- l'aggiornamento delle relative visure, a decorrere dal 10/12/2011 (incluso)

Accettato l'incarico, io sottoscritto Geom. Antonino COSTANTINO, con studio tecnico in Patti (ME) Via Lucania n° 3, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Messina con il numero 2517 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Patti al n° 13, in data 09/03/2024, unitamente al sig. [REDACTED]

mi recavo sui luoghi oggetto di stima per prenderne opportuna visione e nel contempo eseguivo accertamenti: presso l'Ufficio Tecnico -sez. urbanistica - del Comune di Militello Rosmarino, l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Messina (ex catasto) e presso operatori economici della zona.

Sulla scorta delle indagini esperite, ad espletamento del mandato conferitomi, espongo i seguenti corpi immobiliari , oggetto di valutazione:

A. *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa abitativa di tipo popolare sita in Militello Rosmarino (Messina) Via Calvario n° 8.*

Composto da due livelli, al primo , è costituita una zona ingresso, da due camere , un disimpegno, un wc sottoscala, da due balconi e pianerottolo di arrivo con relativa scala esterna in muratura di accesso, mentre al secondo, il cui accesso avviene tramite scala interna in legno è costituita da un angolo cottura, da una zona pranzo ,da un balcone e una zona di ispezione sottotetto Non Praticabile posto al piano Primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 115

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] prop. 100/100 foglio 7 mappale 460 subalterno 3, categoria A4, classe 3, composto da vani 6 VANI, posto al piano 1-2, - rendita: €. 151,84.

Coerenze: Via Calvario n° 8 , da cui si ha accesso, con fabbricato di cui alla particella 461 fog. 7, prospetta su vicolo Comunale e Terreno Comunale alla particella 617 del fog. 7

B. *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Militello Rosmarino (Messina) Via Calvario n° 6*

Composto da tre modesti locali a deposito comunicanti l'uno con l'altro dall'interno. In uno di essi si rileva l'ubicazione di antica zona cottura in muratura e, in parte , una zona

soppalcata in legno in condizioni diroccati. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 63

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

prop. 100/100 foglio 7 mappale 460 subalterno 1, categoria C2, classe 2, composto da vani 23 mq, posto al piano T, - rendita: € 58,20.

Coerenze: Via Calvario n° 6, da cui si ha accesso, con fabbricato di cui alla particella 461 fog. 7, con terrapieno e Terreno Comunale alla particella 617 del fog. 7

RISPOSTA AL MANDATO-CONCLUSIONI

Che dall'attento esame di visione globale di verifica nella consistenza effettuata sui luoghi, oggetto di valutazione, risulta evidente che, detti immobili allo stato attuale sono nella condizione da ristrutturare nel suo intero organismo strutturale e, pertanto, non avendo riscontrato altre significative modifiche sugli stessi, si conferma tutto quanto già esposto a corredo della precedente relazione perizia di stima, allegata alla procedura d'esecuzione immobiliare n°102/11 R.G.E., dichiarata già estinta presso il Tribunale di Patti, ad eccezione del valore di stima che, a giudizio dello scrivente tecnico estimatore, sulla base degli accertamenti eseguiti, porta a concludere che detto valore risulta essere meglio qui di seguito riportato così come segue:

Valutazione corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda complessiva	Valore intero medio ponderale a corpo	Valore diritto e quota
A	casa abitativa di tipo popolare	115	€ 27.000,00	€ 27.000,00
B	locale deposito	63	€ 11.000,00	€ 11.000,00
			€ 38.000,00	€ 38.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima				
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:				€ 5.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:				€ 1.000,00
Prezzo base d'asta del lotto				
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico della procedura:				€ 32.300,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:				€ 31.300,00

Quanto sopra ad espletamento del mandato conferitomi.

PATTI, li 20/03/2024

Il Tecnico Estimatore
(Geom. Antonino COSTANTINO)