

**Relazione di Stima Immobiliare**

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

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Pagina | 0

**Relazione di Stima**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 16/2017 RGE**

**DOBANK SpA mandataria di UNICREDIT SpA – creditore intervenuto**

**contro**

**\_\_\_\_\_ – debitore esecutato**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Orifici**

**nomina: 28.06.2017**

***Esperto del Giudice dell'Esecuzione:***

***Ing. FRANCESCO MENTO***

***Via Placida n.26 - 98121 – Messina - Tel. e Fax 090714101***

***E-mail: francescomento@ariaprogetti.it - PEC: francesco.mento@ingpec.eu***



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

Pagina | 1

**ALLEGATI :**

- 1.- DOCUMENTAZIONE FOTAGRAFICA LUOGHI**
- 2.- VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- 3.- VISURA CATASTALE AGGIORNATA**
- 4.- PLANIMETRIA APPARTAMENTO DEPOSITATA IN CATASTO**
- 5.- PLANIMETRIA IMMOBILE COME DA RILIEVO**
- 6.- COPIA DI CERTIFICATO APE DEPOSITATO**



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

---

**1. Incarico peritale**

L'Ill.mo Dott. Antonino Orifici, quale Giudice dell'Esecuzione delegato del Tribunale di Messina Seconda Sezione Civile, con ordinanza del 28.06.2017, nominava lo scrivente ing. Francesco Mento, residente in Messina, con studio professionale sito in Messina, CAP 98121, Via Placida n.26, tel./fax 090.714101, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n° 1317, con il **mandato** di seguito esplicito:

Pagina | 2

... **l'esperto stimatore:**

**A) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 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 procedente quelli mancanti o inidonei;

**B) 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);

**C) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di





**Relazione di Stima Immobiliare**

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

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

**D) 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;

Pagina | 3

**E) 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;

**F) 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.

Nell'ordinanza si stabiliva altresì il termine di trenta giorni, prima dell'udienza del 19.01.2018, per la trasmissione alle parti ed al custode, della relazione e di altri 15 gg. alle parti per la trasmissione al perito delle eventuali osservazioni.

Il Giudice dell'Esecuzione fissava il giuramento di rito in data



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

14.07.2017 ore 09:00, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione ed autorizzava il sottoscritto ad estrarre atti e documenti presso i vari uffici utili allo svolgimento dell'incarico. Lo stesso, nella propria ordinanza, prescriveva la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) da allegare alla relazione estimativa qualora fosse prevista per legge.

Pagina | 4

**2. Svolgimento delle operazioni peritale – Sopralluoghi**

*Di seguito*, lo scrivente passava, quindi, alle operazioni di studio, ed in questa fase, coordinata la documentazione ed i dati, tecnici e non, acquisiti durante le operazioni di acquisizione dei documenti catastali e presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Messina, utili per la prosecuzione del mandato, fissava le operazioni di sopralluogo in data 24.08.2017, comunicando nei modi e nei tempi debiti alle parti l'avvio di tali operazioni.

Successivamente contattato dalla debitrice esecutata Sig.ra Silvestro la quale comunicandomi l'impossibilità di essere presente per motivi personali, mi pregava di fissare un nuovo sopralluogo proponendomi delle date di disponibilità e contestualmente delegava il Sig. \_\_\_\_\_ (marito) a presenziare alle operazioni.

Ho pertanto inviato nuova convocazione alle parti mediante nota trasmessa via PEC, convocando le stesse per il giorno 1.09.2017.

Alla data stabilita, effettuai accesso nell'immobile oggetto di pignoramento.

In tale circostanza era presente su delega del debitore esecutato Sig.ra \_\_\_\_\_, il marito sig. \_\_\_\_\_ non era presente nessuno nell'interesse della parte procedente la DOBANK SpA mandataria di UNICREDIT SpA.

Si è quindi proceduto ad un dettagliato rilievo metrico strumentale e fotografico al fine di acquisire le informazioni dimensionali dell'immobile e





**Relazione di Stima Immobiliare**

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

confrontarle con quelle presenti in catasto.

Per il dettaglio sullo svolgimento del sopra citato sopralluogo, si rimanda al relativo verbale allegato alla fine della presente consulenza, che qui si intende interamente richiamato.

Pagina | 5

In seguito lo scrivente ha proceduto all'acquisizione di informazioni di natura commerciale sulle compravendite di beni analoghi a quello pignorato.

Le operazioni di consulenza proseguirono presso il mio studio con lo sviluppo del rilievo strumentale, l'elaborazione dei risultati e con lo studio della intera documentazione con particolare riferimento ai dati economici.

-----

### **3. Verifica documentazione art. 567 – comma 2 c.p.c.**

In atto, nei fascicoli di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente oltre alla certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipo-catastale attestante la proprietà del bene, esiste atto di precetto, atto di pignoramento, visura storica ed estratto di mappa.

È stata acquisita dallo scrivente la planimetria catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, poiché essa risulta indispensabile ad una corretta identificazione del bene e in quanto facilita le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate al bene negli anni.

L'immobile risulta in proprietà per l'intero ed in regime di separazione dei beni per il debitore esecutato [REDACTED], come risulta da visura storica e visura aggiornata. In catasto fabbricati censito nel Comune di Francavilla di Sicilia (Messina) al foglio n°49 particella 998 - sub 5 (vedasi visura storica allegata).

Nel medesimo certificato, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, non risultano riportate ipoteche pregiudizievoli.



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, perveniva al debitore  
 esecutato ..... attraverso atto di compravendita in  
 Notaio Brunì Giuseppe del 15.09.2000 con i signori [REDACTED]  
 (nata a [REDACTED]), [REDACTED] (nata a [REDACTED]  
 [REDACTED]) [REDACTED] (nato a [REDACTED]  
 [REDACTED], [REDACTED]  
 (nato a [REDACTED])

Pagina | 6

Lo stesso appartamento secondo visura attuale mantiene lo stesso  
 intestatario ed è attualmente censito, secondo gli atti di provenienza  
 evidenziati nella certificazione notarile, in catasto al foglio n. 49 particella  
 998 sub 5 del Comune di Francavilla di Sicilia (Messina) categoria A/2 Classe  
 6 consistenza vani 11,5 Rendita €. 475,14.

Da ciò si può attestare la completezza della documentazione di cui  
 all'articolo in epigrafe.

Per quanto sopra e per quanto acquisito presso gli uffici del catasto, si  
 è verificato lo stato dei luoghi rapportandolo con la planimetria  
 dell'appartamento depositata presso gli stessi uffici constatando delle  
 piccole difformità dovute a delle modifiche esterne (piccolo volume esterno  
 abusivo e non sanato, come verificato presso gli uffici comunali) riportate  
 per confronto nella planimetria allegata alla presente relazione.

Tali difformità consistono nella realizzazione di un piccolo vano esterno  
 di fatto realizzato in epoca successiva alla edificazione dello stesso fabbricato  
 (lo evidenzia l'uso del laterizio) a ridosso della cucina sul terrazzo che dà  
 sulla corte interna rilevato al momento del sopralluogo.

Tali elementi costituiscono difformità edilizie e "potrebbero essere  
 sanate" secondo quanto stabilito nel DPR 380/2001, con comunicazione del  
 proprietario secondo l'attuale procedura urbanistica di cui alla normativa



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

vigente ai sensi dell'art. 36 del citato DPR, le stesse ovviamente comportano oneri e sanzioni in quanto in quanto costituiscono aumento di superfici o unità immobiliari.

Pagina | 7

Si ritiene necessaria ma in questa fase non urgente, stante la necessaria ristrutturazione dei luoghi, procedere ad uniformare presso l'agenzia del territorio lo stato dei luoghi modificati, e successivamente alla definizione della pratica urbanistica per sanare tali opere o in alternativa procedere alla demolizione delle stesse.

L'immobile in questione, per le caratteristiche evidenziate e tipologia edilizia, pur con la presenza di due porte di accesso allo stesso, **non si presta ad una eventuale suddivisione in due unità immobiliari equivalenti** ovviamente attraverso opere di ristrutturazione edilizie consistenti e comunque con valori finali differenti.

In ogni caso ciò può avvenire come detto attraverso pratica edilizia onerosa ed attraverso opere di trasformazione interna.

Trattandosi comunque di edificio di proprietà esclusiva del debitore, è ovviamente pignorato per l'intera quota.

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

1) Il bene immobile per cui è causa, consiste in un appartamento situato in Via Vittorio Emanuele, n. 80 del Comune di Francavilla di Sicilia, al piano primo di edificio a due elevazioni fuori terra.

Esso è identificato al Foglio n°49 del Catasto fabbricati del Comune di Francavilla di Sicilia (Messina) con categoria A/2 - classe 6, consistenza pari a n°11,5 vani catastali e rendita pari ad € 475,14.

Il fabbricato risulta confinante con proprietà altra ditta e con strada pubblica e spazio urbano interno.





**Relazione di Stima Immobiliare**

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

Allo stesso, come da sopralluogo, come in atti anche se non presente come planimetria depositata presso gli uffici del Catasto, risulta come pertinenza e con il subalterno 3 stesso foglio e stessa particella un vano al piano terra dello stesso stabile. A tale locale non è stato possibile accedervi a causa del crollo del solaio che di fatto ne impedisce l'apertura della saracinesca posta a fianco del portoncino di ingresso.

Pagina | 8

**(cfr visura catastale storica allegati in atti visura aggiornata e stralcio foglio di mappa)**

2) Il fabbricato, in atto al sopralluogo effettuato in data 1 settembre 2017, è composto da ingresso al piano terra, disimpegni, corridoio, bagno, cucina, quattro camere con balcone prospettanti su via principale (Via V. Emanuele) e tre camera (di cui due con balcone e finestra) prospettanti su spazio di isolamento interno. Le superfici rilevate al sopralluogo sono riportate alla tabella successiva che può riassumersi in una superficie netta calpestabile di 144.70 mq circa, di una superficie netta tra balconi e cantina di 18.18 mq, per una superficie totale netta commerciale dell'appartamento di mq. 162.88.

Stessa la distribuzione che risulta al momento del sopralluogo con la planimetria depositata all'Agenzia del Territorio da cui il confronto tra le planimetrie depositata e rilevata allegata alla presente relazione, fatta eccezione per il manufatto esterno costruito abusivamente che dà accesso agli atti presso gli uffici comunali e del territorio non risulta né sanato né catastato.

L'accesso all'immobile avviene dal portone principale sito sulla via Vittorio Emanuele n. 80 al piano terra. L'appartamento si sviluppa su un unico piano (piano primo), presentando una forma regolare con piccolo ingresso e corridoio centrale, da cui si ha facilmente accesso a ogni



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

ambiente.

In particolare alla destra del portoncino di ingresso, al piano terra, si accede ad un locale/bottega individuato all'Agenzia del Territorio con il sub. 3 del foglio 49 particella 998, del quale non esiste planimetria depositata e del quale non si è potuto fare rilievo sul luogo in quanto inaccessibile perché con apertura ostruita dal crollo del solaio soprastante. Lo stesso ha comunque una apertura sulla via Vittorio Emanuele in atto chiusa con una saracinesca (come prima indicato in atto non accessibile a causa del citato crollo del solaio soprastante).

Pagina | 9

Allo sbarco della scala di accesso dal portoncino al piano primo con accesso dallo stesso sono presenti in successione oltre ad un vano/camera tre camere prospettanti sulla Via Vittorio Emanuele (prospetto principale).

Percorrendo il corridoio sul lato destro si accede poi alle altre camere al bagno ed al terrazzino interno.

Le superfici utili per la stima sono riportate sulla planimetria allegata.

La struttura edilizia rispecchia la tipologia ricorrente dell'epoca della costruzione realizzata con pietrame listato e muratura anche di grosso spessore oltre a tramezzature della stessa tipologia. I solai sono realizzati con soletta avente struttura in legno così come la copertura del fabbricato con solaio e travi in legno e tegole in coppo.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 1 settembre 2017 si è potuto accertare che l'appartamento presenta ampie camere regolari e luminose con altezza media di mt. 3.10 circa tipica delle costruzioni dell'epoca con pavimentazioni in granigliato e cemento. **Lo stesso risulta essere in pessimo stato di manutenzione e con evidenti i segni di abbandono ed incuria, che hanno di fatto compromesso ogni ragionevole utilizzo dello stesso nelle condizioni in cui in atto si trova se non attraverso**





**Relazione di Stima Immobiliare**

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

**un tentativo consistente di ristrutturazione.** I solai crollati, sia al piano che in copertura, lo stato dei legni stessi, che non garantiscono la funzione portante della struttura ne limitano anche l'accesso che di fatto, evidenziato anche dai crolli stessi, ne ha vanificato la funzione.

Pagina | 10

Diffusi sono i segni del degrado e dell'abbandono della struttura che comporta, come detto, notevoli costi di intervento per un processo volto alla ristrutturazione, diversamente da un eventuale intervento di demolizione e ricostruzione che in considerazione della superficie e delle previsioni di piano regolatore potrebbero di fatto dare origine ad un volume e conseguente superfici abitabili di interesse.

Tale aspetto, citato per dovere di completezza espositiva, ovviamente trova un limite in considerazione del fatto che al piano terra insistono dei locali che non sono iscritti in proprietà al debitore esecutato. Una eventuale procedura volta alla demolizione e ricostruzione deve obbligatoriamente coinvolgere terzi proprietari.

Il resto dell'appartamento si presenta in uno stato di cattiva manutenzione, con una presenza di evidenti problematiche dovute ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore e che hanno determinato crolli ed uno stato di assoluto inutilizzo dello stesso appartamento.

**L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico risulta fatiscente ed ovviamente oltre a non essere funzionante non rispecchia la normativa.**

Lo stato dell'immobile è di assoluto degrado, presentando al momento del sopralluogo un evidente stato di abbandono e numerose ed evidenti problematiche di infiltrazioni in prossimità delle facciate esterne oltre a degrado degli intonaci di finitura dei tetti per problematiche di infiltrazioni dai piani superiori.





**Relazione di Stima Immobiliare**

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

Gli infissi sono del tipo ligneo in evidente stato di degrado alcune con struttura mancante.

Al piano terra nella **cantina** a cui si accede dalla scala di ingresso si accerta l'esistenza di una apertura con finestrella senza infisso e di una porta che dà accesso ad uno spazio di isolamento esterno anche questa senza infisso. La stessa **presenta muri non intonacati non ha pavimentazione ed è totalmente abbandonata.**

Pagina | 11

Per lo schema distributivo dell'immobile oggetto di esecuzione, si rimanda all'allegato planimetrico di cui al rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

- 3) **Il possesso del bene è del debitore e relativi familiari ed in atto non risulta abitato od occupato da terzi.**
- 4) - 5) **Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli od altri oneri gravanti sul bene.**
- 6) **Riguardo la regolarità urbanistica dall'accesso all'UTC del Comune di Francavilla di Sicilia (Messina), da ricerche effettuate presso gli archivi dello stesso ufficio non si è potuto accertare estremi autorizzativi vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato antecedente al 1942. In atti agli archivi dell'UTC del Comune di Francavilla di Sicilia (Messina) non si è riuscito a reperire il fascicolo del fabbricato stesso dal quale evincere atti e dati urbanistici. Per quanto attiene pertanto alla dichiarazione di abitabilità dell'immobile questa pur se di fatto mancante per mancanza di fascicolo può essere attestata da perizia tecnica giurata a firma di tecnico abilitato che ne attesti la conformità alle norme igienico sanitarie ed ad ogni altra norma di legge o regolamento secondo ex art. 3 c.2 Legge Regione Sicilia 17/94 e s.m.i..**



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

7) Sull'immobile e più precisamente sull'appartamento in oggetto di stima, non risultano presentate a nome di alcuno dei proprietari, istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, oggi recepito in Sicilia con la legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016

8) Il bene pignorato non è gravato da censi, livello o uso civico.

9) **L'immobile de quo, trattasi di appartamento con unico proprietario senza nessun nucleo familiare abitante all'interno dello stesso.** Lo stesso di fatto risulta non essere unico proprietario della particella per la presenza di due botteghe sito al piano terra al momento del sopralluogo chiuse ed una con un cartello in cui si evidenzia la vendita **e non risulta esista un condominio.**

Pagina | 12

---

##### **5. Determinazione del valore del bene (art. 568 c.p.c.)**

Acquisita la documentazione necessaria, allegata al fascicolo oltre a quella necessaria reperita dallo scrivente, e sulla scorta delle valutazioni in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si è altresì ritenuto opportuno acquisire ulteriori informazioni necessarie per la valutazione dell'immobile al fine di poterne esprimere una valutazione del bene secondo il valore reale dello stesso alle attuali condizioni di mercato.

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni si è considerata la mezzeria dello stesso.

In generale per la definizione delle superfici si sono seguite le regole descritte dal Manuale della banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Pagina | 13

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

**Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dal sottoscritto nelle piazze immobiliari di Francavilla di Sicilia (Messina), si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra i 500 € e 900 € a mq riferito ad un immobile in zona urbana di tipo simile a quello in stima in condizioni ordinarie.**

Si sottolinea che i valori trovati rispecchiano la realtà della zona e, data la consistenza e lo stato del bene, non vi è motivo di attribuire allo stesso valori superiori.

Solo a seguito di una corposa manutenzione straordinaria dell'intero immobile e migliorie di carattere termico, tecnologico ed estetico dell'appartamento sarà possibile attribuire ad esso valori superiori a quelli considerati.

**Pertanto lo scrivente ritiene di attribuire un valore di 700 €/mq corretto di un coefficiente di deprezzamento pari a 0,50.**

Il 50% di deprezzamento trova giustificazione nelle corpose opere di manutenzione straordinaria dello stesso immobile che allo stato attuale risultano assolutamente necessarie per rendere lo stesso abitabile.

Si riportano gli ambienti in dettaglio nella tabella seguente facilmente identificabili nella planimetria rilevata in allegato:





**Relazione di Stima Immobiliare**

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

AMBIENTI	mq (valore netto ricavato)	mq (valore lordo)	coeff. Omog.	mq (arrotondato)
Ingresso	7,35			
Disimpegno	4,87			
Camera	7,73			
Camera	8,49			
Camera	18,69			
Camera	7,46			
Disimpegno	3,90			
Camera	19,74			
Camera	22,32			
Disimpegno	3,22			
Camera	11,58			
Camera	21,16			
WC	1,86			
Cucina	6,33			
<b>Totale sup</b>	<b>144,70</b>	<b>144,70</b>		
Balconi	18,28	5,48	0.30	
Terrazza a Liv.	10,61	3,18	0.30	
Cantina	31,73	9,52	0.30	
<b>TOTALE</b>		<b>162,88</b>		<b>162,88</b>

Pagina | 14

Consistenza lorda approssimata e omogeneizzata	mq 162,88
Valore di mercato attribuito	€/mq 700,00
Totale (€ 700,00 x 162,88) = €.	114.016,00 e in cifra tonda € 114.000,00
Decurtazione stato di conservazione	50%
<b>TOTALE VALORE IN CIFRA TONDA (€ 114.000,00 x 0.50)</b>	<b>€ 57.000,00</b>

In allegato alla relazione si redige l'Attestato di Prestazione Energetica obbligatorio per legge anche se l'immobile risulta in condizioni come prima descritto. Lo stesso va obbligatoriamente redatto in quanto non rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE secondo quanto indicato nell'appendice A delle linee guida di cui al DM 26/06/2015.



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

Con quanto sopra il sottoscritto si augura di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli; resta comunque a disposizione della S.V. Ill.ma per ulteriori chiarimenti o quanto altro possa occorrere per la completezza del suo mandato.

Pagina | 15

**Messina,**

L'Esperto del G.E.  
**Ing. Francesco Mento**



**Relazione di Stima Immobiliare**

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

Pagina | 16

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:****ING. FRANCESCO MENTO**

Nato a **MESSINA** **06.06.1958**

Residente a **MESSINA**

con studio a **MESSINA (98121)** **Via Placida n.26**

CODICE FISCALE **MNT FNC 58H06 F158Y**

PARTITA IVA **01549960837**

LIBERO PROFESSIONISTA

ISCRITTO n. 1317 albo degli Ingegneri della Provincia di Messina

Indirizzo di posta certificata: **francesco.mento@ingpec.eu**