

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;

Premesso 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;

Considerato che:

- In data 23.06.2022 il sottoscritto ha depositato una prima relazione di consulenza limitatamente ai locali deposito di proprietà della ditta [REDACTED] e censiti in catasto nel Comune di Messina al foglio 112 particella 2245 sub. 13, 34, 41 e 17 ed alla particella 2244 sub. 2, 5, 47, 4, 7 e 12.
- Contestualmente il sottoscritto ha chiesto al G.E. una proroga per il completamento della relazione di consulenza degli immobili censiti in catasto nel Comune di Messina al foglio 112 particella 2244 sub 41 destinato a civile abitazione del sub 28 destinato a autorimessa e degli immobili censiti in catasto nel Comune di Messina al foglio 112 particella 2245 sub 63 destinato a civile abitazione del lastrico solare identificato sub 64 e del sub 28 destinato a autorimessa, proroga che gli è stata regolarmente concessa

Svolgimento delle operazioni peritali

Al fine di completare l'incarico conferitomi in data 12.12.2022 ho effettuato un sopralluogo verificando le condizioni dell'immobile censito in catasto nel Comune di Messina al foglio 112 particella 2244 sub 41 destinato a civile abitazione e del locale destinato a autorimessa e censito in catasto nel Comune di Messina al foglio 112 particella 2244 sub 28. Altresì sempre nella stessa data ho verificato anche le condizioni dell'immobile censito in catasto nel Comune di Messina al foglio 112 particella 2245 sub 63 destinato a civile abitazione e del lastrico solare identificato al foglio 112 particella 2245 sub 64, nonché del locale destinato ad autorimessa e censito in catasto al foglio 112 particella 2245 sub 28.

Risposte ai quesiti del mandato:

1° Immobile oggetto di stima:

Appartamento posto al secondo piano e destinato a civile abitazione, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112 particella 2244 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.1) e contestualmente di aver ritirato una copia della planimetria (Cfr. planimetria catastale, all.2).

punto 2 del mandato conferito:

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

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 l'immobile oggetto di perizia è indivisibile.

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”

In merito all'appartamento oggetto della presente relazione di stima, si riferisce che durante il sopralluogo si è riscontrato che l'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] in forza di un contratto preliminare di compravendita a suo tempo stipulato con la ditta [REDACTED]

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, analizzando altresì attentamente il mercato immobiliare del Comune di Messina si 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 All.2" 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 oggi non è nelle condizioni di poter redigere dell'attestato di

prestazione energetica in quanto sull'immobile oggetto di stima non è stato redatto il libretto dell'impianto e la successiva trasmissione dei dati al catasto regionale degli impianti termici.

Si rappresenta che la responsabilità della redazione del libretto dell'impianto è unicamente del proprietario dell'immobile, il quale deve provvedere ad incaricare un tecnico per redazione del libretto dell'impianto e successivamente alla registrazione dei dati al catasto regionale degli impianti termici.

Il sottoscritto resta a disposizione del G.E. per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile. Attestato che però come sopra rappresentato potrà essere redatto solo dopo la trasmissione del libretto dell'impianto al catasto regionale.

- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione dell'appartamento:

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 con tamponature in laterizi forati, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in alluminio anodizzato.

L'appartamento risulta situato al secondo piano e la palazzina ove ricade l'appartamento è dotato di un ascensore, la pavimentazione dell'immobile risulta realizzata con mattonelle di ceramica, l'appartamento ha un impianto di riscaldamento singolo alimentato da una caldaia a gas.

L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala condominiale avente

gradini rivestiti in marmo, che di diparte dal cortile condominiale.

Valutazione dell'immobile:

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:

€. 162.000,00

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 abitazioni civili con destinazione residenziale in Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 1.000,00 €/mq ed un valore max di 1.500,00 €/mq.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore di poco sopra la media di quelli indicati dall'osservatorio.

Abitazione: €/mq 1.300,00

Superficie netta = 102,06 mq

Balconi = 41,51 mq. x 0,35 = 14,53 mq

VALORE PER ABITAZIONE = 1.500,00 €/mq

TOTALE 116,59 mq. x 1.300,00 €/mq. = **€. 151.567,00**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 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;

€. 162.000,00

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

€. 151.567,00

$$\text{Valore Capitale} = \frac{162.000,00 + 151.567,00}{2} = \text{€. 156.783,50}$$

2° Immobile oggetto di stima:

Locale posto al piano S1 destinato a autorimessa e censito presso il N.C.E.U. al foglio 112 particella 2244 sub.28;

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, tranne per la realizzazione di un soppalco del quale però oggi si prevede sua rimozione.

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

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 All.5" 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 risulta situato al primo S1, la pavimentazione risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico è autonomo e realizzato sotto traccia anche ed è presente un quadro elettrico, gli interruttori e le prese.

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 (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:

€. 20.300,00

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 sull'immobile oggetto della presente consulenza si è potuto verificare che occorre provvedere alla rimozione del soppalco realizzato abusivamente, la cui spesa si stima complessivamente in Euro.1.500,00.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo di quelli indicati dall'osservatorio, detraendo l'importo di Euro 1.500,00 per la rimozione delle opere abusive.

Box - deposito: €/mq 830,00

Superficie netta = Locale deposito 23,65 mq

VALORE = 830,00 €/mq

TOTALE 23,65 mq. x 830,00 €/mq. = **€.19.629,50**

VALORE IMMOBILE **€.19.629,50 – €.1.500,00 = €.18.129,50**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 sub. 28 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;

€. 20.300,00

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

€. 18.129,50

$$\text{Valore Capitale} = \frac{20.300,00 + 18.129,50}{2} = \text{€. 19.214,75}$$

3° Immobile oggetto di stima:

Appartamento posto al quinto piano destinato a civile abitazione e censito presso il N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112 particella 2245 sub.63 e del sovrastante lastrico solare censito presso il N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112 particella 2245 sub.64;

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 e del lastrico solare oggetto di controversia (Cfr. visura storica, all.7 e all.8) e contestualmente di aver ritirato una copia della planimetria (Cfr. planimetria catastale, all.9).

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”

Si comunica che durante il sopralluogo si è potuto accertare che la planimetria dell'appartamento riportata in catasto al subalterno 63 è perfettamente corrispondente allo stato di fatto dell'immobile.

Una grave irregolarità invece è stata riscontrata nel locale cucina previsto in progetto all'interno dell'abitazione al piano quinto, in quanto, durante l'ultimo accesso si è constatato che il locale cucina è stato illegalmente spostato nel lastrico solare posto al piano sovrastante.

In ogni modo, si riferisce che dopo aver spostato un mobile posto all'interno del vano precedentemente destinato a cucina al piano quinto, si è potuto constatare che su una parete sono stati lasciati tutti gli allacci acqua, scarico e gas previsti in progetto.

Invece una grave irregolarità è stata accertata all'interno nel lastrico solare, censito al sub.64, dove in progetto era stata autorizzata la realizzazione di un locale sgombero avente dimensioni di ml. 5,56 per ml 4,09, invece detto locale è stato ampliato del doppio rispetto alla sua superficie originaria, modificando altresì la destinazione d'uso del vano. Nello specifico è stato modificato da locale sgombero a cucina-soggiorno (realizzando inoltre abusivamente un nuovo scarico, un nuovo punto acqua ed un nuovo allaccio del gas).

Infine, si comunica che nel corso del sopralluogo si è potuto accertare un'altra grave irregolarità sempre all'interno del lastrico solare censito sub 64. In

particolare si è accertato che in difformità rispetto al progetto approvato è stata realizzata una nuova costruzione, direttamente collegata con il locale sgombero, ed al suo interno è stato realizzato un corridoio, un locale w.c. ed una ulteriore stanza (cfr foto all. 28 – 29 – 30 e 31).

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 l’immobile oggetto di perizia è indivisibile.

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”

In merito all’appartamento oggetto della presente relazione di stima, si riferisce che durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l’immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXX

Infine da quanto verificato, considerate le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche del bene oggetto di detto provvedimento, analizzando attentamente il mercato immobiliare 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 All.9” 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 non oggi non è nelle condizioni di poter redigere dell'attestato di prestazione energetica in quanto sull'immobile oggetto di stima non è stato redatto il libretto dell'impianto e la successiva trasmissione dei dati al catasto regionale degli impianti termici.

Si rappresenta che la responsabilità della redazione del libretto dell'impianto è unicamente del proprietario dell'immobile che deve incaricare un tecnico per redazione del libretto dell'impianto e dopo alla registrazione dei dati al catasto regionale degli impianti termici.

Il sottoscritto resta a disposizione del G.E. per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, attestato che però come sopra rappresentato potrà essere redatto solo dopo l'invio del libretto dell'impianto al catasto regionale.

- ❖ Prima di procedere alla redazione di stima, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una breve descrizione dell'appartamento:

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 con tamponature in

laterizi forati, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane in alluminio anodizzato.

L'appartamento risulta situato al quinto piano ed il lastrico solare al sesto piano ed il palazzo è dotato di un ascensore, la pavimentazione dell'immobile risulta realizzata con mattonelle di ceramica, l'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento singolo alimentato da una caldaia a gas.

L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala condominiale avente gradini rivestiti in marmo, che di diparte dal cortile condominiale.

Valutazione dell'immobile:

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 (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:

€. 165.800,00

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 abitazioni civili con destinazione residenziale in Provincia di Messina, ubicate nel Comune di Messina in stato conservativo normale nella zona semicentrale del Comune, oscilla tra un valore min. di 1.000,00 €/mq ed un valore max di 1.500,00 €/mq.

In particolare si è potuto accertare che il locale sgombero previsto in progetto al sesto piano probabilmente dopo l'ultimazione dei lavori ed il successivo rilascio del certificato di abitabilità è stato ampliato del doppio rispetto alla sua superficie originaria, modificando per di più illegalmente la sua destinazione d'uso da locale da sgombero a cucina-soggiorno.

Inoltre si è constatato che con una struttura in alluminio, con sopra applicati dei pannelli di isotec, chiusa con delle vetrate in alluminio è stata coperta abusivamente una porzione del lastrico solare.

Tale porzione è confinante con il locale di sgombero autorizzato in progetto ed al suo interno è stato realizzato un corridoio un locale w.c. ed una ulteriore stanza.

Quindi, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi si prevede la demolizione di tutte le opere abusivamente realizzate nel lastrico solare valutabili complessivamente in Euro.15.000,00.

Per la valutazione del bene si è deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo di quelli indicati dall'osservatorio, detraendo l'importo di Euro 15.000,00 per la rimozione delle opere abusive.

Abitazione: €/mq 1.500,00

Superficie netta = 100,62 mq

Balconi = 33,54 mq. x 0,35 = 11,74 mq

Locale sgombero = 11,03 mq. x 0,35 = 3,86 mq

VALORE PER ABITAZIONE = 1.500,00 €/mq

TOTALE 116,22 mq. x 1.500,00 €/mq. = **€. 174.330,00**

VALORE IMMOBILE **€.174.330,00 – €.15.000,00 = €.159.330,00**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2245 sub. 63 e 64 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;

€. 165.800,00

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

€. 159.330,00

$$\text{Valore Capitale} = \frac{165.800,00 + 159.330,00}{2} = \text{€. 162.565,00}$$

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.28;

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.12) e contestualmente di aver ritirato una copia dell’elaborato planimetrico (Cfr. planimetria catastale, all.13), il quale risulta perfettamente corrispondente allo stato attuale dell’immobile, tranne per la realizzazione illegale di una soletta in cemento armato che si prevede la sua rimozione.

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 10.01.2023, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria (cfr. Ispezione Ipotecaria, all.14) relativamente al fabbricato identificato

al Foglio 112 particella 2245 sub 28 sito nel Comune di Messina, con le seguenti
risultanze:

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

● [REDACTED] Registro
[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]
[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 ha potuto accertare che all'interno del locale è stata realizzata abusivamente con una soletta in cemento armato utilizzata per deposito di materiali.

Lo scrivente non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali del locale deposito, in quanto tale struttura è stato realizzata senza alcuna autorizzazione e quindi oggi si prevede la sua rimozione.

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 All.13" 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 apribile elettricamente e con telecomando comandabile a distanza.

Il locale deposito risulta situato al primo S1, la pavimentazione del locale risulta realizzata con mattonelle in ceramica e l'impianto elettrico è autonomo e realizzato sotto traccia anche ed è presente un quadro elettrico, gli interruttori e le prese.

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 (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:

€. 14.500,00

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 occorre rimuovere una soletta realizzata abusivamente in cemento armato e valutabile complessivamente in Euro.2.500,00.

Quindi, il sottoscritto ha deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore massimo di quelli indicati dall'osservatorio, detraendo l'importo di Euro 2.500,00 per la rimozione delle opere abusive.

Box - deposito: €/mq 830,00

Superficie netta = Locale deposito 17,28 mq

VALORE = 830,00 €/mq

TOTALE 17,28 mq. x 830,00 €/mq. = **€14.342,40**

VALORE IMMOBILE **€19.629,50 – €2.500,00 = €11.842,40**

Risultato del processo estimativo – valore del locale destinato a civile abitazione meglio individuata al foglio 112 particella 2244 sub. 28 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;

€. 14.500,00

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

€. 11.842,40

$$\text{Valore Capitale} = \frac{14.500,00 + 11.842,40}{2} = \text{€. 13.171,25}$$

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:**

Appartamento posto al secondo piano destinato a civile abitazione e censito presso il N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112 particella 2244 sub.41 il cui valore accertato ammonta ad Euro 156.783,50;

- **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 2244 sub.28 il cui valore accertato ammonta ad Euro 19.214,75;

- **3° Immobile oggetto di stima:**

Appartamento posto al quinto piano destinato a civile abitazione e censito presso il N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112 particella 2245 sub.63 e del

sovrastante lastrico solare censito presso il N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 112 particella 2245 sub.64 il cui valore accertato ammonta ad Euro 162.565,00;

- **4° 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.28 il cui valore accertato ammonta ad Euro 13.171,25;

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

Valore totale = 156.783,50 + 19.214,75 + 162.565,00 + 13.171,25 = Euro 351.734,50.

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 accordata e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Messina li. 20/01/2023

Il Tecnico

(Dott. Arch. Sebastiano Gringeri)