

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva n. 168/2021 R.G.Es.

Creditore procedente:

Debitrice:

oooooooooooooooooooooooooooo

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione *dott. Daniele Carlo Madia*, presso l'Ufficio dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Messina.

Premesse:

Con ordinanza del 15/12/2021, il sottoscritto *dott. ing. Alessandro Biviano*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 2078, con studio tecnico in Messina viale Regina Margherita n°59, veniva nominato esperto stimatore nel procedimento di cui sopra, al fine di stimare i beni immobili pignorati in danno alla debitrice . Prestato il giuramento e la relativa accettazione dell'incarico depositato in cancelleria in data 20/12/2021, il sottoscritto *dott. ing. Alessandro Biviano* accedeva al fascicolo telematico, per visionare ed estrarre copie degli atti presenti nello stesso, necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Si estraevano copia, dell'atto di pignoramento immobiliare datato **20/09/2021**, che sinteticamente si riporta:

1. Atto di pignoramento immobiliare del 20/09/2021, ad istanza del sig. _____, sui beni di proprietà _____ ;

e della *Certificazione ipotecaria e catastale ex Legge 302/98* a firma dell'*Avv. Fabio Tierno Notaio*.

Il Consulente tecnico, appurava pertanto di dover redigere la relazione di stima relativamente ai seguenti immobili di proprietà della debitrice sig.ra



,):

1. **Intera piena proprietà di una abitazione tipo popolare sita in Torregrotta, via XXI Ottobre n.10, al piano terra e primo di vani catastali 7,5; individuata al catasto foglio n°1 p.lle graffate n° 255 sub.4 e 381;**
2. **Intera proprietà di abitazione tipo popolare sita in Torregrotta, al piano terra di vani catastali 1; individuata in catasto foglio n°1 p.lla n° 256 sub.4;**
3. **Metà indivisa in piena proprietà di una abitazione di tipo popolare sita in Torregrotta, via XXI Ottobre, di vani catastali 3,5; individuata in catasto foglio n°1 p.lla n° 255 sub.3.**

Svolgimento delle operazioni di consulenza:

Acquisita la documentazione presente in atti, in via preliminare il CTU svolgeva le seguenti operazioni peritali:

1. In data **04/01/2022** estraeva documentazione catastale presso l'ufficio territoriale di Messina – Agenzia delle Entrate di Messina, a seguito di consultazione sull'intera provincia di Messina e sul territorio nazionale (Cfr. **All. 1:** Visura per soggetto);
2. In data **05/01/2022** estraeva documentazione catastale presso l'ufficio territoriale di Messina – Agenzia delle Entrate di Messina (Cfr. **All. 2:** Visure storiche per immobile fg.1 p.lle 255 sub.3 – 256 sub.4 – 255 sub.4 e 381) e (Cfr. **All. 3:** Stralcio foglio di mappa n°1 p.lla 255);
3. In data **10/01/2022** inviava richiesta di *Accesso atti*, a mezzo pec, presso il Comune di Torregrotta c/o Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata (Cfr. **All. 4:** Richiesta *Accesso atti Comune di Torregrotta*);
4. In data **14/01/2022** estraeva planimetrie catastali presso l'ufficio territoriale di Messina – Agenzia delle Entrate di Messina (Cfr. **All. 5:** Planimetria catastale fg.1 p.lla 255 sub.4 -381-



All. 6: Planimetria catastale fg.1 p.lla 256 sub.4 - **All. 7:** Planimetria catastale fg.1 p.lla 255 sub.3);

5. In data **21/01/2022** effettuava ispezione ipotecaria cartacea presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Messina (Cfr. **All. 8:** Ispezione ipotecaria per soggetto);
6. In data **31/01/2022** trasmettela alle parti, l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c. (Cfr. **All. 9:** Comunicazione alle parti);
7. In data **11/02/2022** acquisiva nota di risposta, a mezzo pec, sulla richiesta di *Accesso atti*, inoltrata al Comune di Torregrotta c/o Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata (Cfr. **All. 10:** Nota di risposta alla richiesta *Accesso atti Rif. Nota prot.566 del 11/01/2022 e prot.1119 del 20/01/2022 Comune di Torregrotta*);

Come comunicato alle parti mediante raccomandata A.R., le operazioni peritali avevano inizio il **18/02/2022** alle ore 16:00, con il sopralluogo sui luoghi oggetto dell'esecuzione forzata. Nella fattispecie, il sottoscritto accedeva ai beni oggetto di pignoramento eseguendo un rilievo metrico e fotografico relativamente al fabbricato individuato con le:

1. p.lla **255 sub.4** (graffata alla 381) (p.t. e 1°);
2. p.lla **256 sub.4** (p.t.)
3. p.lla **255 sub.3** (p.1°), del foglio di mappa n° 1 del Comune di Torregrotta.

Vedi la *Documentazione fotografica* allegata e (Cfr. **All. 11:** Verbale di inizio operazioni peritali).

Successivamente il CTU svolgeva le seguenti operazioni peritali:

- In data **23/02/2022** si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina per estrarre copia delle seguenti formalità:
(Cfr. **All. 12:** Nota di trascrizione Registro 4425/2004)
(Cfr. **All. 13:** Nota di trascrizione Registro 2841/2014);



(Cfr. **All. 14**: Nota di iscrizione Registro 3249/2021);

- In data **24/02/2022** presentava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Messina, relativamente alla BUSTA dei documenti cartacei della particella **256** (Cfr. **All. 15**: Richiesta accesso agli atti Agenzia Entrate);
- In data **25/02/2022** richiedeva, presso lo studio del _____ in Barcellona P.G. (ME), copia dell'atto di compravendita da potere di _____ in favore di _____, e identificato al rep. 6635/1976 del 12/02/2004 (Cfr. **All. 16**: Richiesta copia atto di compravendita rep. 6635/1976 del 12/02/2004);
- In data **03/03/2022** riceveva, a mezzo mail, copia dell'atto di compravendita prodotto dallo studio del Notaio _____ in (ME). (Cfr. **All. 17**: Copia atto di compravendita rep. 6635/1976 del 12/02/2004);
- In data **11/03/2022** depositava nel fascicolo telematico: richiesta di autorizzazione; e comunicazione al G.E. dott. Madia. In data **18/03/2022** il G.E. trasmetteva il visto di autorizzazione ed il visto in atti (Cfr. **All. 18**: Richiesta di autorizzazione al G.E.) e (Cfr. **All. 19**: Comunicazione al G.E.);
- In data **08/04/2022** depositava nel fascicolo telematico: richiesta di proroga dei termini per il deposito della consulenza di stima al G.E. il quale, in data **19/04/2022** trasmetteva il visto di autorizzazione (Cfr. **All. 20**: Autorizzazione richiesta proroga dei termini);
- In data **08/04/2022** trasmettela alle parti il prosieguo delle operazioni peritali, a mezzo p.e.c. (Cfr. **All. 21**: Comunicazione alle parti).

Come comunicato alle parti mediante pec ai legali rappresentanti, le operazioni peritali proseguivano in data **21/04/2022** alle ore 16:00, con il sopralluogo sui luoghi oggetto dell'esecuzione forzata. Nella fattispecie, il sottoscritto accedeva ai beni oggetto di pignoramento, coadiuvato dal geom.



, al fine di rilevare le caratteristiche tecnico/descrittive per l'attestazione di prestazione energetica (APE), relativamente al fabbricato individuato con le seguenti:

1. p.lla **255 sub.4** (graffata alla 381) (p.t. e 1°);
2. p.lla **256 sub.4** (p.t.)
3. p.lla **255 sub.3** (p.1°), del foglio di mappa n° 1 del Comune di Torregrotta (Cfr. **All. 23**: Verbale di inizio operazioni peritali del 21/04/2022).

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E., il *Consulente* espletava le seguenti attività:

1. **Verificava**, secondo il disposto punto **2a)** del Decreto di fissazione udienza del 29/11/2021, che era emersa una nuova iscrizione ipotecaria, rispetto a quanto riportato nella relazione notarile. Risultanza che veniva segnalata al G.E. e al creditore precedente, (Cfr. **All. 19**: Comunicazione al G.E.) e (Cfr. **All. 8**: Ispezione ipotecaria per soggetto).
2. **Verificava** dagli atti di compravendita consultati durante la fase di accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che il fabbricato costituente i tre immobili individuati al fg.1: p.lla 255 sub.4-381; p.lla 256 sub. 4 e p.lla 255 sub.3 del Comune di Torregrotta, era stato costruito ante 1967.
3. **Predisponeva**, secondo quanto richiesto al punto **2b)** del Decreto di fissazione udienza del 29/11/2021, idoneo *Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli* relative agl'immobili pignorati in capo alla (Cfr. *Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni*).



4. **Acquisiva**, le piante catastali, indispensabili per la corretta individuazione dei beni pignorati (Cfr. **All. 5:** Planimetrie catastali fg.1 p.lle 255 sub.3 – 256 sub.4 – 255 sub.4 e 381).
5. **Constatava**, che la planimetria depositata agli atti del catasto relativamente all'immobile p.lla **256 sub.4**, **NON** riportava la reale distribuzione planimetrica, probabilmente per un errore d'ufficio in fase di rasterizzazione della planimetria cartacea.
6. **Prendeva atto** della nota trasmessa dal Comune di Torregrotta, in cui si comunicava allo scrivente, che non risultava alcun titolo abilitativo a nome dei soggetti e dati catastali indicati. (Cfr. **All. 10:** Nota di risposta richiesta *Accesso atti Rif. Nota prot.566 del 11/01/2022 e prot.1119 del 20/01/2022 Comune di Torregrotta*).
7. **Procedeva**, secondo quanto disposto al punto **2c)** del suddetto decreto, ad eseguire i necessari aggiornamenti catastali, per le riscontrate difformità tra quanto denunciato all'ufficio territoriale del catasto di Messina e quanto rilevato in sede di sopralluogo relativamente alla p.lla 255 sub.4.
In particolare, si è reso necessario:
 - a) la correzione dell'attuale planimetria presente in atti relativa alla p.lla 255 sub. 4, mediante una nuova planimetria, presentata mediante la *dichiarazione di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni* (Cfr. *Procedura Docfa p.lla 255 sub.4-381*), e (Cfr. **All. 25:** Visura attuale per immobile p.lla 255 sub.4-381);
 - b) e la soppressione della p.lla 256 sub.4, poiché, risultando la stessa, un refuso per errata trascrizione negli atti di compravendita e in quella di denuncia di accatastamento, (**All. 6:** Planimetria catastale fg.1 p.lla 256 sub.4) da cui infatti, si rilevava erroneamente, la rappresentazione di un altro immobile sito in via Dante Alighieri fg. n°1 p.lla 726 sub.b. Per i suddetti motivi si è ritenuto, dover



sopprimere la particella 256 sub.4 erroneamente censita, (Cfr. *Procedura Docfa p.lla 256 sub.4*).

La procedura di soppressione della particella 256 sub. 4, veniva tra l'altro, anticipatamente comunicata all'Agenzia delle Entrate a mezzo pec (Cfr. **All. 24**: Comunicazione Agenzia Entrate, soppressione p.lla 256 sub.4) per consentire allo stesso ufficio, le conseguenziali operazioni di rettifica.

8. Dai rilievi effettuati sui luoghi, considerate le caratteristiche intrinseche e strutturali del fabbricato, preso atto degli aggiornamenti catastali approvati, **verificava**, secondo quanto disposto al punto **2d**) del suddetto decreto, l'esistenza di 2 lotti, già fisicamente e funzionalmente separati, utili alle successive fasi di vendita.

I due lotti hanno ingressi indipendenti entrambi prospicienti la via XXI Ottobre.

Inoltre, relativamente all'immobile del lotto 2 (p.lla 255 sub.3) di cui la debitrice è proprietaria al **50%** con la madre , si esprime il parere di INDIVISIBILITA', in ragione delle caratteristiche distributive dei vani interni.

9. **Predisponenza**, secondo quanto disposto al punto **2f**) del decreto, idonee Descrizione del bene suddivisi in due lotti (Cfr. *Descrizioni dei beni, Lotti I e II*) e l'Attestazioni di Prestazione Energetica relative ai lotti I, II (Cfr. *APE Lotti I e II*).



Si individuano:

LOTTO 1: abitazione tipo popolare (A4) FG.1 p.lla 255 sub.4-graffata 381

+ ex. p.lla 256 sub.4

Lotto unico, quota pignorata **1000/1000** intera proprietà di .

Si procede alla stima dell'intero lotto.

LOTTO 2: abitazione tipo popolare (A4) FG.1 p.lla 255 sub.3

Lotto unico, pro-quota pignorata **500/1000** proprietari e .

Si prevede un conguaglio in denaro pari al **50%** del valore di vendita del lotto, in favore della comproprietaria .

Si procede alla stima dell'intero lotto.



La presente *Relazione di Stima* ha per oggetto: **n°2 lotti di unità immobiliari siti in via XXI Ottobre n°10-12 nel Comune di Torregrotta (ME).**

Proprietà: .

LOTTO N°1

abitazione tipo popolare (A4) FG.1 p.lla 255 sub.4-graffata 381

+ ex. p.lla 256 sub.4

I. Identificazione dell'immobile, provenienza e peculiarità

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il lotto oggetto di stima, insiste sul territorio del Comune di Torregrotta (ME) in via XXI Ottobre n° 10, così come meglio individuato (Cfr. **All. 3:** Stralcio foglio di mappa n°1 p.lla 255).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 22:** Foto Satellitare fg.1 p.lle 255-256).

Il lotto in esame è costituito da una abitazione distribuita al piano terra e primo, collegati tra loro tramite una rampa di scale interna, di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra.

All'interno del lotto, si evidenziano quindi:

al piano terra (piano stradale), un vano soggiorno-pranzo, un vano cucina, un wc, un deposito occasionale con disimpegno ed un piccolo cortile di pertinenza esclusiva;

al piano primo, n°2 vani letto, un ripostiglio, un wc con disimpegno ed un terrazzo coperto in comune all'immobile relativo al lotto **2** (p.lla 255 sub.3).

L'immobile al piano terra confina a **nord** con ditta , **aest** con ditta a **sud** con altro immobile p.lla 256, a **ovest** con via XXI Ottobre.

L'immobile al piano primo confina a **nord** con ditta , a **sud** con altro immobile oggetto di pignoramento di (lotto **2**).



Il tutto individuabile catastalmente al **N.C.E.U. fg.1 p.lla 255 sub.4 -381 nel Comune di Torregrotta (ME).**

Dalle ispezioni ipocatastali risulta che l'immobile è di proprietà intera 1000/1000 in capo a .

Di seguito, si riporta il fascicolo delle caratteristiche del fabbricato.

FASCICOLO FABBRICATO

1. **Proprietà:** .
 2. **Stato di occupazione del bene:** Libero
 3. **Ubicazione immobile:** Comune di Torregrotta, via xxi Ottobre n.10
 4. **Geolocalizzazione:** 38° 12' 38"N – 15° 20'55"E
 5. **Epoca di costruzione:** ante 1967 - **C.E.:**
 6. **N.C.E.U. :** Fg 1 p.lla 255 sub. 4 – 381 (p.t. – 1°), vani 7,5 - (A/4)
 7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in cemento armato e mattoni a 2 elev. f.t.
 8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** non verifica
 9. **Eventuali difformità:** copertura di terrazzo con struttura leggera;
 10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** cortile al p.t.+balcone e terrazzo
 11. **Pavimenti:** in ceramica - rivestimenti: in ceramica. finiture: modeste.
 12. **Infissi int.** tipo: tamburato - materiale: legno - condiz.: discrete
 13. **Infissi est,** in alluminio anodizzato. - condiz.: buone
 14. **Porta ingr.** in alluminio anodizzato - condiz.: buone
 15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - rivest. bagno: ducotone.
 16. **Avvolgibile:** plastica - **Persiane:** in alluminio
 17. **Imp. Riscaldamento:** assente – condiz.:..... **scaldabagno:** no
 18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - condiz: discrete
 19. **Imp. Gas:** assente - condiz:
 20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - condiz: discrete
 21. **Imp. Telefonico:** assente - condiz:
 22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 3,10 mt.
- Osservazioni:** l'unità immobiliare in oggetto, presenta un terrazzo al primo piano, con copertura in pannelli di tecopan poggianti su profili metallici e chiusure in alluminio. I due servizi igienici, posti al piano terra e primo sono in fase di ristrutturazione e sprovvisti di sanitari.



La suddetta area adibita terrazzo, attualmente chiusa con strutture precarie, ricomprende anche una minore porzione di area, delimitata da muretto posto a confine, di pertinenza della p.lla 255 sub.3 (lotto 2).

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi all'unità immobiliare, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 1: Visura per soggetto**):

Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni (N.C.E.U.)

Fg . n°	P.lla n°	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
1	255	4	A/4	3	7,5 vani	196 mq	€ 216,91	
1	381							

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relaziona quanto segue: per l'unità immobiliare, sita nel Comune di Torregrotta, via xxi Ottobre n°10 individuati al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 255 sub.4**, sono state riscontrate delle difformità tra quanto denunciato al catasto e quanto rilevato dallo scrivente nello stato di fatto in sede di sopralluogo.

Le irregolarità consistono:

1. diversa distribuzione interna del vano wc – lavanderia, mediante l'abbattimento di una parete interna e chiusura di una porta, la cui unione costituisce di fatto un unico vano adibito a wc. (attualmente in fase di ristrutturazione e sprovvisto di sanitari);
2. la planimetria al piano terra, ricomprende anche la **p.lla 256 sub.4**.



Quest'ultime due irregolarità, sono state oggetto di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa, vedi p.to 7 di pagina 6.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto, (Cfr. **All. 3:** Stralcio foglio di mappa n°1 p.lla 255) e foto satellitare (Cfr. **All. 22:** Foto Satellitare fg.1 p.lle 255-256).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 12' 38"N – 15° 20' 55"E

II. Regolarità urbanistica ed edilizia

Regolarità urbanistica ed edilizia

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia lo scrivente ha riscontrato quanto segue: copertura di un terrazzo con struttura precaria in pannelli su profili metallici e chiusure in alluminio a vetri.

Le opere così realizzate, configurano un aumento di cubatura urbanistica, e pertanto, andranno rimosse.

- Si ipotizza una spesa per la rimozione della copertura pari a **€ 2.400,00**.
- Si ipotizza una spesa per il conferimento a discarica della copertura pari a **€ 200,00**.

(b) Costi per rimozione copertura terrazzo = € 2.600,00



III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U.: foglio n°1 – p.lla 255 sub. 4 - 381

abitazione tipo popolare (A/4)

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento:** Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2021.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 12' 38" N – 15° 20' 55" E

Provincia: MESSINA

Comune: TORREGROTTA

Fascia/Zona: Periferica/Scala, Via Nazionale

Codice Zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Abitazione tipo economico: (590 ÷ 840) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda



* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Trovit.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2021.

Provincia: MESSINA

Comune: TORREGROTTA

Fascia/Zona: Sub-urbana

Tipologia abitativa: Residenziale

Stato dell'immobile: Esistente

Classificazione energetica: n.d.

Abitazione civile: (300 ÷ 580) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile si adottano i valori minimi dei superiori riferimenti e cioè:

$$V_{um} = [\text{€/mq} (590,00 + 300,00) : 2] = 445 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda dell'unità immobiliare = **188,42 mq**

Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata: (mq 23,44/3) = **mq 7,81**

Superficie commerciale complessiva: mq (188,42 + 7,81) = 196,23 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 196,23** è:

$$(V) = \text{mq } 196,23 \times 445,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 87.322,35$$

(a) Stima valore di mercato = € 87.322,00



IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 1

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del **lotto 1**, decurtato dei costi per la rimozione della copertura del terrazzo, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

(a) Stima valore di mercato del lotto 1 = € 87.322,00

(b) A detrarre costi di rimozione copertura terrazzo

al 50% con in lotto 2 = - € 1.300,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 86.022,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 € 86.000,00

N.B.: Per la separazione fisica della suddetta area adibita terrazzo, che ricomprende anche una minore porzione di area, di pertinenza della p.lla 255 sub.3 (lotto 2), verrà scelta un'adeguata struttura precaria/leggera con pannelli opachi i cui costi andranno ripartiti al 50% tra gli acquirenti dei due lotti.



LOTTO N°2**abitazione tipo popolare (A4) FG.1 p.lla 255 sub.3****I. Identificazione dell'immobile, provenienza e peculiarità****Ubicazione e descrizione dell'immobile**

Il lotto oggetto di stima, insiste sul territorio del Comune di Torregrotta (ME) in via XXI Ottobre n° 12, così come meglio individuato (Cfr. **All. 3**: Stralcio foglio di mappa n°1 p.lla 255).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 22**: Foto Satellitare fg.1 p.lle 255-256).

Il lotto in esame è costituito da una abitazione posta al piano primo di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, al cui interno si evidenziano: piano primo, n°1 vano letto, un vano soggiorno-pranzo, un ripostiglio, ed una piccola cucina con wc ed un terrazzo coperto, in comune all'immobile relativo al lotto 1.

L'immobile al piano primo confina a **nord** con ditta , a **est** con cortile ditta a **sud** con ditta a **ovest** con via XXI Ottobre.

Il tutto individuabile catastalmente al **N.C.E.U. fg.1 p.lla 255 sub.3 nel Comune di Torregrotta (ME)**.

Dalle ispezioni ipocatastali risulta che l'immobile è di proprietà pro-quota 500/1000 in capo a e .

Di seguito, si riporta il fascicolo delle caratteristiche del fabbricato.



FASCICOLO FABBRICATO

1. **Proprietà:** .
2. **Stato di occupazione del bene:** Libero
3. **Ubicazione immobile:** Comune di Torregrotta, via xxi Ottobre n.12
4. **Geolocalizzazione:** 38° 12' 38"N – 15° 20'55"E
5. **Epoca di costruzione:** ante 1967 - **C.E.:**
6. **N.C.E.U. :** Fg 1 p.lla **255** sub. **3** (p. 1°), vani 3,5 - (A/4)
7. **Struttura fabbricato:** fabbricato in cemento armato e mattoni a 2 elev. f.t.
8. **Verifica distribuzione interna con pianta catastale e quella reale:** verifica
9. **Eventuali difformità:** nessuna;
10. **Superfici pertinenziali (balconi e/o giardini):** balcone e terrazzo
11. **Pavimenti:** in ceramica - rivestimenti: in ceramica. finiture: modeste.
12. **Infissi int.** tipo: tamburato - materiale: legno - condiz.:discrete
13. **Infissi est,** in alluminio anodizzato. - condiz.: buone
14. **Porta ingr.** tipo: tamburato - materiale: legno - condiz.:discrete
15. **Pitturazioni ambienti:** ducotone - rivest. bagno: ducotone.
16. **Avvolgibile:** - **Persiane:** in alluminio
17. **Imp. Riscaldamento:** assente – condiz.:..... **scaldabagno:** si
18. **Imp. Elettrico:** sottotraccia - condiz: discrete
19. **Imp. Gas:** assente - condiz:
20. **Imp. Idrico:** sottotraccia - condiz: discrete
21. **Imp. Telefonico:** assente - condiz:
22. **Altezza utile interna all'immobile:** H= 3,10 mt.

Osservazioni: l'unità immobiliare in oggetto, presenta un terrazzo a livello, con copertura di pannelli in tecopan poggianti su profili metallici e chiusure a vetri in alluminio.

La suddetta area adibita terrazzo, attualmente chiusa con strutture precarie, comprende anche una maggiore porzione di area, delimitata da muretto posto a confine, di pertinenza della p.lla 255 sub.4-381 (lotto 1).

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.



Dati censuari relativi agli immobili da stimare

I dati catastali relativi all'unità immobiliare, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Messina – Servizi catastali) (Cfr. **All. 1: Visura per soggetto**):

Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni (N.C.E.U.)

Fg · n°	P.lla n°	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Intestazione
1	255	3	A/4	2	3,5 vani	50 mq	€ 84,96	

Conformità catastale

In ordine alla regolarità catastale lo scrivente relaziona quanto segue: per l'unità immobiliare, sita nel Comune di Torregrotta, via xxi Ottobre n°12 individuati al N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 255 sub.3**, NON sono state riscontrate difformità tra quanto denunciato in catasto e quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Inquadramento del lotto

Per l'esatta identificazione del lotto, (Cfr. **All. 3: Stralcio foglio di mappa n°1 p.lla 255**) e foto satellitare (Cfr. **All. 22: Foto Satellitare fg.1 p.lle 255-256**).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

38° 12' 38"N – 15° 20' 55"E



II. Regolarità urbanistica ed edilizia

Regolarità urbanistica ed edilizia

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia lo scrivente NON ha riscontrato alcuna irregolarità.



III. Criterio di stima e valutazioni

Valutazione dell'unità immobiliare

N.C.E.U.: foglio n°1 – p.lla 255 sub. 3

abitazione tipo popolare (A/4)

Le indagini di mercato svolte dal sottoscritto, hanno avuto lo scopo di verificare i dati effettivamente adottati nelle trattative di vendita. In particolare, considerati i valori riportati dall'Agenzia del Territorio con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre, a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riportano i seguenti due riferimenti.

* **Primo riferimento:** Agenzia del Territorio – Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre del 2021.

Attraverso il sito on-line GeoPoi OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stata individuata la zona OMI su cui ricade l'immobile oggetto di stima individuato con:

Geo-localizzazione: 38° 12' 38" N – 15° 20' 55" E

Provincia: MESSINA

Comune: TORREGROTTA

Fascia/Zona: Periferica/Scala, Via Nazionale

Codice Zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Abitazione tipo economico: (590 ÷ 840) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda



* **Secondo riferimento:** Quotazioni estratte dai siti delle Agenzie immobiliari (Immobiliare.it – Trovit.it) operanti nella provincia di Messina ed aggiornate al 2° semestre del 2021.

Provincia: MESSINA

Comune: TORREGROTTA

Fascia/Zona: Sub-urbana

Tipologia abitativa: Residenziale

Stato dell'immobile: Esistente

Classificazione energetica: n.d.

Abitazione civile: (300 ÷ 580) €/mq

n.b.: il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda

Valore Unitario Medio

Per valori unitari si ritiene di assumere, quale più probabile valore venale unitario dell'unità in esame, la media dei valori unitari come di seguito determinata, tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile si adottano i valori minimi dei superiori riferimenti e cioè:

$$V_{um} = [\text{€/mq} (590,00 + 300,00) : 2] = 445 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale complessiva:

Superficie lorda dell'unità immobiliare = **55,34 mq**

Superficie di pertinenza esclusiva omogeneizzata:(mq 10,65/3) = **mq 3,55**

Superficie commerciale complessiva: mq (55,34 + 3,55) = 58,89 mq

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 58,89** è:

$$(V) = \text{mq } 58,89 \times 445,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.206,00$$

(a) Stima valore di mercato = € 26.206,00



IV. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA DEL LOTTO 2

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del **lotto 2**, decurtato dei costi per la rimozione della copertura del terrazzo, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

(a) Stima valore di mercato del lotto 2 = € 26.206,00

(b) A detrarre costi di demolizione copertura terrazzo

al 50% con in lotto 1 = - € 1.300,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE € 24.906,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 € 24.900,00

Sulla scorta del giudizio di indivisibilità del lotto, sopra riportato vedi p.to 8 di p.g. 7, si prevede un conguaglio in denaro pari al **50%** del valore di vendita del lotto in favore della comproprietaria pari a **€ 12.450,00**.

N.B.: Per la separazione fisica della suddetta area adibita terrazzo, che comprende anche una maggiore porzione di area, di pertinenza della p.lla 255 sub.4-381 (lotto 1), verrà scelta un'adeguata struttura precaria/leggera con pannelli opachi i cui costi andranno ripartiti al 50% tra gli acquirenti dei due lotti.



Il tecnico stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 24 pagine dattiloscritte e n°25 allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto secondo coscienza, fornendo a parer suo, esauriente risposta al quesito peritale nell'interesse della verità e della giustizia e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata in Cancelleria.

Alla *Relazione di Stima*, ne fanno parte integrante e imprescindibile: l'*Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*; *Procedura Docfa p.lla 255 sub.4-381*; *Procedura Docfa p.lla 256 sub.4*; *Descrizioni dei beni, Lotti I e II*; *APE Lotti I e II*; la *Documentazione fotografica Lotti I, II* e gli *Allegati*, che di seguito si riportano.

- **All. 1:** Visura per soggetto;
- **All. 2:** Visure storiche per immobile fg.1 p.lle 255 sub.3 – 256 sub.4 – 255 sub.4 e 381;
- **All. 3:** Stralcio foglio di mappa n°1 p.lla 255;
- **All. 4:** Richiesta *Accesso atti Comune di Torregrotta*;
- **All. 5:** Planimetria catastale fg.1 p.lla 255 sub.4 -381;
- **All. 6:** Planimetria catastale fg.1 p.lla 256 sub.4;
- **All. 7:** Planimetria catastale fg.1 p.lla 255 sub.3;
- **All. 8:** Ispezione ipotecaria per soggetto;
- **All. 9:** Comunicazione alle parti;
- **All. 10:** Nota di risposta alla richiesta *Accesso atti Rif. Nota prot.566 del 11/01/2022 e prot.1119 del 20/01/2022 Comune di Torregrotta*;
- **All. 11:** Verbale di inizio operazioni peritali;
- **All. 12:** Nota di trascrizione Registro 4425/2004;
- **All. 13:** Nota di trascrizione Registro 2841/2014;
- **All. 14:** Nota di iscrizione Registro 3249/2021;
- **All. 15:** Richiesta accesso agli atti Agenzia Entrate;



- **All. 16:** Richiesta copia atto di compravendita rep. 6635/1976 del 12/02/2004;
- **All. 17:** Copia atto di compravendita rep. 6635/1976 del 12/02/2004;
- **All. 18:** Richiesta di autorizzazione al G.E.;
- **All. 19:** Comunicazione al G.E.;
- **All. 20:** Autorizzazione richiesta proroga dei termini;
- **All. 21:** Comunicazione alle parti;
- **All. 22:** Foto Satellitare fg.1 p.lla 255-256;
- **All. 23:** Verbale di inizio operazioni peritali del 21/04/2022;
- **All. 24:** Comunicazione Agenzia Entrate, soppressione p.lla 256 sub.4;
- **All. 25:** Visura attuale per immobile p.lla 255 sub.4-381.

Messina, 09/giugno/2022

Il Tecnico Stimatore
dott. ing. Alessandro BIVIANO

.....



INDICE

• Premessa	1
• Svolgimento delle operazioni di consulenza	2
• Lotto 1-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità	9
• “ Fascicolo Fabbricato	10
• “ Dati censuari relativi agli immobili da stimare	11
• “ Conformità catastali	11
• “ Inquadramento del lotto	12
• “ II. Regolarità urbanistica ed edilizia	12
• “ III. Criterio di stima e valutazioni	13
• “ IV. Conclusioni relative alla stima	15
• Lotto 2-I. Identificazione degli immobili, provenienza e peculiarità	16
• “ Fascicolo Fabbricato	17
• “ Dati censuari relativi agli immobili da stimare	18
• “ Conformità catastali	18
• “ Inquadramento del lotto	18
• “ II. Regolarità urbanistica ed edilizia	19
• “ III. Criterio di stima e valutazioni	20
• “ IV. Conclusioni relative alla stima	22

