

TRIBUNALE DI MESSINA

RELAZIONE DI STIMA PER L'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N°200/2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Paolo Petrolo

Il C.T.U.



Ing. Gabriele Manna

Messina 06.12.2024

Sommario

Premessa	4
Operazioni effettuate:.....	4
RISPOSTE AL QUESITO	5
1. Comunicazione all'esecutato	5
2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento	5
Identificazione.	5
Art.1. a)Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.	5
Descrizione dell'immobile	7
3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc.	8
4. Iscrizioni, trascrizioni.... ecc..	8
5. <i>Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.</i>	8
6. <i>Omissioni fiscalmente rilevanti.</i>	8
7. <i>Stato di possesso dell'immobile.</i>	8
8. <i>Formalità, vincoli, ecc.</i>	9
Vincoli derivanti dall'atto.	9
Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc.....	9
9. <i>Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.</i>	9
10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile... ..	9
11. Destinazione urbanistica e CDU.....	9
12. Certificato di Destinazione urbanistica	10
13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc.....	10
13.1. Irregolarità e difformità	12
14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,	12
Urbanistica.....	12
Dipartimento dei Beni Culturali	12
Agenzia del Territorio.....	13
15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile.....	13
16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.....	13
17. Esenzione obbligo di dotazione A.P.E.	13
18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,	13
19. <i>Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso,</i>	14
20. <i>Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.</i>	14
Scelta del criterio di stima.	14
Fonti delle informazioni.	14
Determinazione superfici commerciali.....	14

Valore di stima dell'immobile.....	15
21. Pignoramento in una o più <i>quote</i> comoda divisibilità.....	16
22. Elementi utili per le operazioni di vendita.....	16
23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti.....	16
24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.	16
25. Certificato di stato civile	16
26. Certificato storico residenza	16
27. Cause relative ad eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile	16
28. Regime fiscale dell'immobile.....	16
29. Proroga	17
30. Deposito dell'elaborato peritale.	17
31. Deposito attestazione degli Inviì dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale.	17

Premessa

In data 19.06.2024 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 c.p.c il G. Es. Dott. Paolo Petrolo nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 200/23 promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ██████████, il sottoscritto Ing. Gabriele Mamazza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3906, con studio in Messina, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

Operazioni effettuate:

- visure e verifiche compiute presso il N.C.E.U. di Messina, con acquisizione delle planimetrie e della visura catastale dell'immobile;
- ricerca atti (regolarità urbanistica) presso il Comune di Messina;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 11.07.2024, congiuntamente al Custode nominato;
- richiesta, in data 29.08.2024, per mezzo e-mail di copia conforme atto notarile del 25.02.2011 presso il notaio Puglisi Maria Flora atto con cui il debitore ha acquistato l'immobile in oggetto dell'esecuzione;
- acquisizione dei certificati richiesti presso gli uffici del Comune di Messina;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato

Il Custode nominato, congiuntamente al CTU, ha comunicato al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, tramite raccomandata n. [REDACTED] la data e l'ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto nella data e ora stabilite. (**Allegato n.1- verbale di sopralluogo**).

2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento

Il bene immobile oggetto di stima è composto da una unità immobiliare residenziale., pertanto considerata la natura e le caratteristiche dello stesso, verrà trattato come LOTTO UNICO.

Identificazione.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in via del Santo n.234, nel Comune di Messina, così identificato:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e con corte esclusiva posta al piano terra, facente parte di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra e copertura a terrazzo, ubicato in via del Santo, con accesso da detta via, al civico n°234, percorrendo un cortile interno e giungendo direttamente all'interno dell'unità immobiliare tramite una l'ingresso che porta al vano scala.



Figura 1 - Inquadramento

a)Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati Catastali

L'immobile risulta distinto, originariamente, al catasto fabbricati del Comune di Messina con i seguenti dati censuari:

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
123	184	3	002	A/4	11	5,0 vani	144,61 Euro

Indirizzo: Via SANTO BORDONARO n.234 Piano: T-1

Intestato a:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1;

(Allegato n.2- Documentazione catastale: Visure Catasto Fabbricati e Terreni, Estratto di mappa).

b) Confinanti

Il bene confina con:

- Nord-Est: altra unità immobiliare;
- Sud - Est: via del Santo;
- Sud-Ovest: altra unità immobiliare;
- Nord-Ovest: altra unità immobiliare.

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

Descrizione dell'immobile

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo con accesso dall'ingresso dello stabile tramite il cortile interno prospiciente su via del Santo n. 234. L'edificio è stato realizzato in struttura con cemento armato intelaiato e tamponamenti in muratura con prospetti esterni rifiniti ad intonaco e pittura.

Lo stato esterno del fabbricato è mediocre e necessità di interventi di manutenzione per il ripristino degli intonaci che ad oggi fortemente ammalorati (soprattutto la zona dei sotto balconi che hanno subito un ripristino parziale delle armature).

Si ha accesso all'unità immobiliare (posta al piano primo) esclusivamente tramite la scala posta all'interno del vano scalo accessibile mediante l'ingresso posto in corrispondenza d cortile.



Figura 2 – Vista esterna

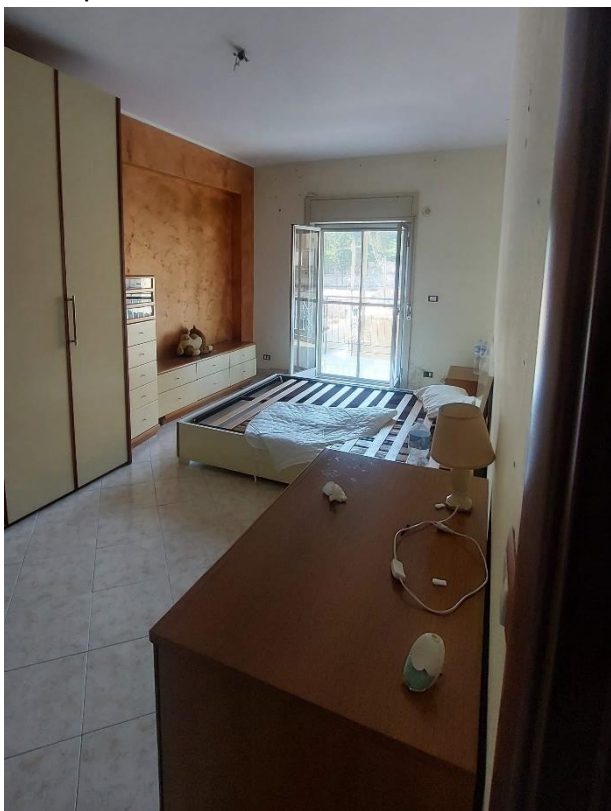


Figura 3 – camera da letto

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno di superficie pari a circa 23,05 m², un wc di superficie pari a circa 5,60 m² con annesso un ripostiglio di superficie pari a circa 2,50 m², n.2 vani di superficie rispettivamente pari a circa 8,65 m² e 18,20 m², n.2 balconi rispettivamente di superficie pari a circa 7,60 m² e 9,70 m², in particolare quest'ultimo risulta chiuso con struttura amovibile ed al suo interno è posta la cucina. L'unità immobiliare si presenta in condizioni buone in particolare il bagno è stato recentemente ristrutturato come il resto dell'appartamento.

In generale tutti gli ambienti garantiscono l'illuminazione ed il ricambio d'aria, fatta eccezione del ripostiglio.

Pertanto si può affermare che le condizioni generali dell'unità immobiliari risultano buona fatta eccezione dei prospetti esterni che necessitano un intervento di ripristino importante.

Per un maggior dettaglio si allega documentazione fotografica alla presente relazione (**Allegato n.3 – Documentazione fotografica**)

Completa l'immobile una piccola corte esclusiva posta all'esterno al piano terra che non risulta recintata ed è adiacente all'ingresso.

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: [REDACTED], come risulta da Atto di compravendita Rep. 27368 del 25.02.2011 (**Allegato n.4 – Atto di compravendita 2011**).

4. Iscrizioni, trascrizioni.... ecc..

Preso atto della copia conforme dell'atto notarile redatto dal Notaio Maria Flora Puglisi in data 25.02.2011, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**Allegato n.4 – Atto di compravendita 2011**).

Il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria del Comune di Messina aggiornate al 10.04.2024, l'esistenza di un'unica iscrizione del 29.11.2023 per la procedura in corso (**Allegato n.5 – Visura ipotecaria soggetto Allegato n.6 – ispezione ipotecaria immobile**)

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (**Allegato n.07 – planimetria catastale**).

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita si rimanda agli allegati precedentemente descritti al punto n.4.

7. Stato di possesso dell'immobile.

L'immobile risulta di proprietà di:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1

Il bene immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero ed il proprietario non risulta



Figura 4 – Corte esterna esclusiva

residente al suo interno.

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

Vincoli derivanti dall'atto.

Non sussistono vincoli particolari.

Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

L'unità immobiliare risulta esser oggetto di vincolo paesaggistico infatti ricade all'interno della zona di Ambito 9 vincolata dalla Soprintendenza dei Beni Culturali.

In base alle Vigenti Normative Urbanistiche del Comune di Messina per le quali l'immobile, all'interno del quale è situato il bene stimato, risulta ricadente all'interno della zona b5b del PRG.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 3, 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda l'eventuale presenza di oneri condominiali si riscontra l'assenza di un condominio e pertanto non vi sono eventuali pendenze riscontrabili.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non fa parte di un condominio, pertanto non vi sono costi di gestione oltre le spese fisse relative alla gestione dell'unità immobiliare (non condominiali) riguardano le varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tari, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11. Destinazione urbanistica e CDU

L'unità immobiliare risulta avere destinazione residenziale; il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Zona B5 b:

Le zone B5 comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione.

Si distinguono due sottozone :

- B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale ;
- B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme. I Piani

Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b. Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b.

I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale:

- B5a :It = 1,2 mc/mq.
- B5b :It = 3,00 mc/mq.

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico:

- B5a :m 7,50 con 2 piani fuori terra ;
- B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nelle zone B5a o parti di esse, ricadenti all'interno della fascia di cui all'art. 15 lett. a) della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificato esistente e pertanto, in esse, l'indice di edificabilità territoriale applicabile è pari a quello già esistente. In sede di redazione dei Piani Esecutivi dovrà tenersi conto della eventuale non ammissibilità alla sanatoria di singoli immobili ai sensi della normativa vigente, ivi compreso il decimo comma dell'Art. 23 della L.R. n° 37/85. Le evenienze di tale specie, potranno sia ridurre l'ambito dell'intervento esecutivo, sia incrementare la disponibilità per futuri progetti di urbanizzazione dei siti occupati dagli immobili ritenuti insanabili. A tal uopo, lo studio dello stato di fatto dell'ambito da sottoporre al progetto esecutivo dovrà tenere conto degli immobili che hanno le caratteristiche della sanabilità. Gli immobili così esclusi dall'ambito dell'intervento esecutivo saranno considerati zona B5 nel senso che nessun intervento edilizio di qualsiasi tipo può ritenersi ammissibile.

12. Certificato di Destinazione urbanistica

Trattandosi di un'unità immobiliare non viene rilasciato un certificato di destinazione urbanistica

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

Durante il sopralluogo del 11.07.2024 si è costata una difformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, in particolare si è evidenziata una diversa distribuzione degli spazi interni, (rispetto alla planimetria originaria), la realizzazione di una chiusura a vetri con

struttura amovibile in corrispondenza del balcone ubicato sul prospetto NE in cui è stata collocata la cucina e la modifica del prospetto interno con la modifica di una porta finestra in finestra e l'eliminazione di una finestra.

Di seguito si riportano le modifiche riscontrate confrontando la planimetria originaria con lo stato dei luoghi rilevato.

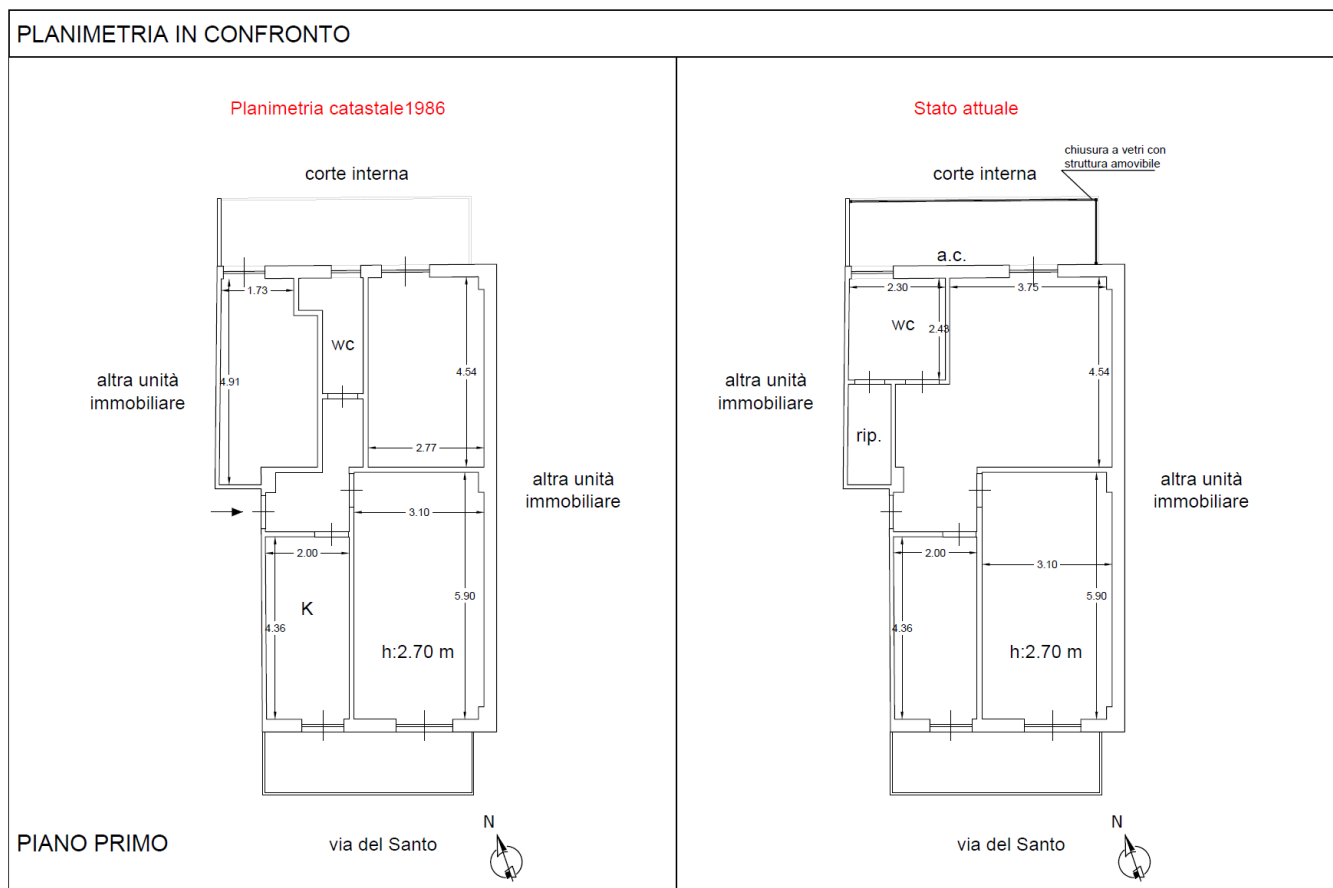


Figure 5

Per una maggiore chiarezza si riporta la planimetria con evidenziate le modifiche rispetto allo stato originario. (**Allegato n.8 – Confronto planimetrie**)

Successivamente, il sottoscritto, ha provveduto ad eseguire le relative ricerche presso gli archivi dell'Urbanistica di Messina ed ha potuto riscontrare che la regolarità relativa alla C.E. Prot. n. 7950/7147/bis della Commissione Edilizia del 16.12.1983 che ha espresso parere favorevole è difforme rispetto alla planimetria catastale.

In particolare è emersa dalla ricerca che la planimetria catastale rispecchia il progetto di variante presentato in data 23.09.1986 che **è stato bocciato** con la seduta della Commissione Edilizia del 22.12.1987.

Pertanto si può affermare che lo stato legittimo riguarda gli elaborati grafici relativi al progetto approvato con Commissione Edilizia del 16.12.1983 che sono diversi rispetto alla planimetria catastale del 12.09.1986 che rappresenta un progetto bocciato dalla Commissione Edilizia del 22.12.1987. (**v. Allegato n.9 – Elaborati grafici C.E. n. 7950/7147/bis - v. Allegato n.10 – C.E. n. 7950/7147/bis - v. Allegato n.11 – Parere negativo progetto di variante del 23.09.1986**).

13.1. Irregolarità e difformità

Come espresso nel paragrafo precedente vi sono delle difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato con prot. n. 7950/7147/bis in particolare al piano primo era presente un unico appartamento differentemente da quanto riscontrato sui luoghi ove vi sono due unità immobiliari differenti.

Inoltre vi è una differente distribuzione interna, la realizzazione di una chiusura a vetri con struttura amovibile in corrispondenza del balcone ubicato sul prospetto NE in cui è stata collocata la cucina e la modifica del prospetto interno con la modifica di una porta finestra in finestra e l'eliminazione di una finestra.

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Dall'analisi fatta al punto n.12 gli abusi riscontrati risultano sanabili, di seguito la procedura per regolarizzare le difformità.

Urbanistica

Per la regolarizzare l'unità oggetto di perizia dal punto di vista urbanistico trattandosi di diversa distribuzione degli spazi interni e variazione dei prospetti con relativa chiusura a vetri risulta necessario presentare un progetto di S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N.380/2001) presso l'Urbanistica di Messina per sanare tutti gli abusi riscontrati rispetto alla C.E. Prot. n. 7950/7147/bis della Commissione Edilizia del 16.12.1983

Costo previsto per spese amministrative: circa 3.400,00 €

Costo previsto per competenze tecniche: 1.500,00 €

Si fa presente che la distribuzione odierna risulta non conforme al Regolamento Edilizio vigente in particolare è necessario predisporre un antibagno come previsto dall'Art. 38 Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale e prevedere lo spostamento della cucina all'interno dell'unità immobiliare presumibilmente in corrispondenza dell'ingresso soggiorno. Per questa ragione durante la presentazione della SCIA in sanatoria sarà necessario adeguare tale difformità prevedendo un progetto integrativo di adeguamento.

Dipartimento dei Beni Culturali

L'unità immobiliare oggetto di perizia ricadendo all'interno dell'Ambito 9 per cui è necessario ottenere il parere paesaggistico per variazioni sui prospetti (ai sensi dell'art.167 D.LGS. 42/04 -Accertamento di Compatibilità Paesaggistica) pertanto implica la presentazione di un progetto in sanatoria presso il Dipartimento dei Beni Culturali.

Costo previsto per spese amministrative: circa 1.000,00 €

Costo previsto per competenze tecniche: 1.000,00 €

Agenzia del Territorio

Le difformità riscontrate risultano sanabili presso l'Agenzia del Territorio di Messina con pratica DOCFA.

Costo previsto per spese amministrative: circa 50,00 €

Costo previsto per competenze tecniche: 1.000,00 €

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dell'esecutato. Non risultano, al momento della presente, contratti e/o atti concessori che limitino il diritto del debitore sul bene immobile.

16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Dalle ricerche effettuate, risulta che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato.

Considerata la richiesta, in fase di nomina, di provvedere alla redazione dell'attestato ma il sottoscritto non essendo qualificato come certificato iscritto all'albo regionale, in data 05.09.2024 si è comunicato di provvedere alla nomina di un tecnico abilitato.

Successivamente il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta di iscrizione all'Albo regionale pertanto ha provveduto a redigere l'attestato richiesto e si dichiara che la classe energetica è la **G (462,59 kWh/m² anno) (v. Allegato n.13 – APE).**

17. Esenzione obbligo di dotazione A.P.E.

Trattandosi di un'unità immobiliare non fa parte delle categorie elencate dall'art.3 c.3° d.lgs n°192/2005.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Il sottoscritto a seguito del sopralluogo ha evidenziato una difformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, pertanto ha provveduto ad aggiornare l'elaborato (**v. Allegato n.14 – Planimetrie catastali aggiornate**).

La variazione catastale ha generato due nuovi subalterni con una variazione dei dati originari, pertanto la nuova visura avrà (**v. Allegato n.15 – Visure catastali aggiornate**):

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
123	184	12	002	A/4	11	5,0 vani	144,61 Euro
123	184	13	002	C/6	1		5,58 Euro

Indirizzo: Via SANTO BORDONARO n.236 Piano: T-1

Intestati a:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1;

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Non si riscontrano variazioni in oggetto

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili.

Fonti delle informazioni.

Al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario per metro-quadrato per l'immobile oggetto di stima, l'Esperto ha attinto, oltre che a valori già noti allo stesso, per trattazione di immobili posti nel medesimo territorio, ai valori indicatigli da operatori nel settore delle compravendite immobiliari (agenzie immobiliari, ecc.) nonché, a completezza della raccolta di informazioni ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Dalla ricerca sopra descritta si è potuto risalire ad un valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commerciale, che fa riferimento ad immobili di tipo economico pari ad €/mq 1.280,00. A tali valori verranno poi applicati dei coefficienti di adeguamento che tengano conto delle peculiarità e dello stato conservativo dell'immobile trattato e di eventuali oneri accessori.

Determinazione superfici commerciali.

Trattandosi di immobile ad uso residenziale la superficie commerciale verrà determinata conteggiando le superfici al lordo delle murature (per il fabbricato e gli eventuali corpi accessori), le caratteristiche funzionali, la destinazione d'uso delle porzioni di immobile, dei vani e delle aree e/o superfici che completano la proprietà.

Nel caso in esame la superficie commerciale complessiva del bene immobile risulta essere la seguente:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE

		Superficie (mq)	H vani (ml)	%	Superficie commerciale (mq)
	Abitazione	68,30	2,70	100%	68,30
	Balconi	17,30		35%	6,05
	Tot. Mq. Comm.				74,35

Si specifica che la superficie considerata è quella regolare e non quella effettiva che risulta viziata dall'abuso edilizio.

Valore di stima dell'immobile.

Alle superfici rilevate con la metodologia di cui sopra, e quindi al valore unitario di riferimento, verranno applicati, come già anticipato, dei coefficienti correttivi e di differenziazione che fanno riferimento, nel caso del bene in oggetto, alla data di costruzione, allo stato di conservazione ed alla destinazione d'uso, ubicazione, vetustà del fabbricato e degli impianti, ecc..

- Coefficienti di differenziazione applicati: vetusta, stato, qualità del fabbricato, ubicazione, presenza di corte esclusiva e/o comune.

Prezzo di riferimento € 1.280,00

Coefficienti di merito

Caratteristiche intrinseche

Prezzo di riferimento	€ 1.280,00
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Edificio di età anno 1989, in stato manut.vo mediocre	0,90
Ubicazione in zona semi centrale (prossimità centro storico e mezzi pubblici)	1,02
Unità immobiliare priva di posto auto esclusivo	0,98
Stato di conservazione e finiture	1,12
Accessibilità	0,95
Impianti recentemente realizzati	1,10
Valore unitario per mq	€ 1.347,76

Ne deriva quindi un valore pari

a)	Superficie commerciale	mq.		74,35
b)	Valore unitario	€/mq		€ 1.347,76
c)	Valore totale (a x b)	€.		€ 100.205,96
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00%		-€ 5.010,30
e)	Oneri per regolarizzazione unità immobiliare	€		- 8.000,00.

(come descritto al punto 13)

Arrotondamento € 87.200,00

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame non risulta pignoramento in quote ed il bene, data la sua consistenza, distribuzione, localizzazione e stato dei luoghi NON risulta divisibile.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' DI UNA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

Unità immobiliare posta al piano primo sita in via del Santo n.234 (Messina), in prossimità del Cimitero Monumentale di Messina. Il bene immobile consta di: unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e composto da INGRESSO/SOGGIORNO, DUE CAMERE, UN BAGNO, UN RIPOSTIGLIO E N.2 BALCONI DI CUI UNO CHIUSO CON STRUTTURA IN VETRO AMOVIBILE.

Valore locativo indicativo medio €/mese 500,00.

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza dell'immobile, costituito da una singola abitazione in condominio, esso è da considerare come LOTTO UNICO.

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

- [REDACTED]

C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/1

25. Certificato di stato civile

Si è provveduto alla richiesta dell'estratto matrimoniale presso il Comune di Messina **(v. Allegato n.12 – Estratto di Matrimonio)**

La ricerca ha rilevato che il soggetto intestatario è sposato con regime di separazione dei beni.

26. Certificato storico residenza

L'immobile essendo libero e risultando che il soggetto intestatario non vi è residente nell'immobile in oggetto di periziate, pertanto il sottoscritto non ha provveduto a reperire i singoli certificati.

27. Cause relative ad eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile

Non si riscontrano cause relative all'immobile.

28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata a imposta di

registro.

29. Proroga

Non sono state richieste proroghe.

Si precisa che il sottoscritto aveva richiesto una proroga ma successivamente ha presentato un annullamento della stessa poiché era stata erroneamente formulata la busta telematica, infatti la stessa proroga riguardava un altro procedimento.

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il 06.10.2024 a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

31. Deposito attestazione degli Inviì dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale.

Il C.T.U. ha provveduto, entro il medesimo termine di cui al precedente punto 30, ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore, al debitore ed al custode a mezzo posta ordinaria e/o PEC .

Allegati:

- Allegato 01 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 02 - Documentazione catastale;
- Allegato 03 - Documentazione fotografica;
- Allegato 04 – Atto di Compravendita;
- Allegato 05 - visura ipotecaria soggetto;
- Allegato 06 - visura ipotecaria immobile;
- Allegato 07 - planimetria catastale;
- Allegato 08 _planimetria confronto;
- Allegato 09 _Elaborati grafici C.E. n. 7950_7147_bis;
- Allegato 10 _ C.E. n. 7950_7147_bis;
- Allegato 11 _ Elaborato grafico e parere negativo;
- Allegato 12 _Estratto di matrimonio;
- Allegato 13_ APE
- Allegato 14_ Planimetria catastale Aggiornata;
- Allegato 15_Visure catastali aggiornate