
TRIBUNALE DI PATTI

G.E. dott.ssa Michela Agata LA PORTA

Causa R.es.imm. n.ro. 1/2023

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: Relazione di stima beni oggetto di esecuzione

Tecnico incaricato: Ing. Maria Pamela CORRENTE

via Giovanni Paolo I, 1 98064 Librizzi (Me)

email: studiocorrente@gmail.com

pec: mariapamela.corrente@cgn.legalmail.it

tel.0941368209/3296948336



PREMESSA

Il sottoscritto CTU Ing. Maria Pamela CORRENTE, con studio in Librizzi via Giovanni Paolo I n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con il numero 216B, su incarico del Signor Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, dott.ssa Michela Agata La Porta, in data 03/10/2023 ha effettuato un sopralluogo, congiuntamente al nominato custode, presso l'immobile oggetto di stima sito nella Via Nazionale del Comune di Capri Leone (Me). Successivamente in data 9/10/2023 è stato eseguito accesso a tutti gli atti autorizzativi depositati presso l'Utc di Rocca di Caprileone.

In relazione all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha provveduto a rilevare le caratteristiche interne ed esterne del fabbricato e le rifiniture, nonché si è appurato lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale, la conformità catastale e urbanistica.

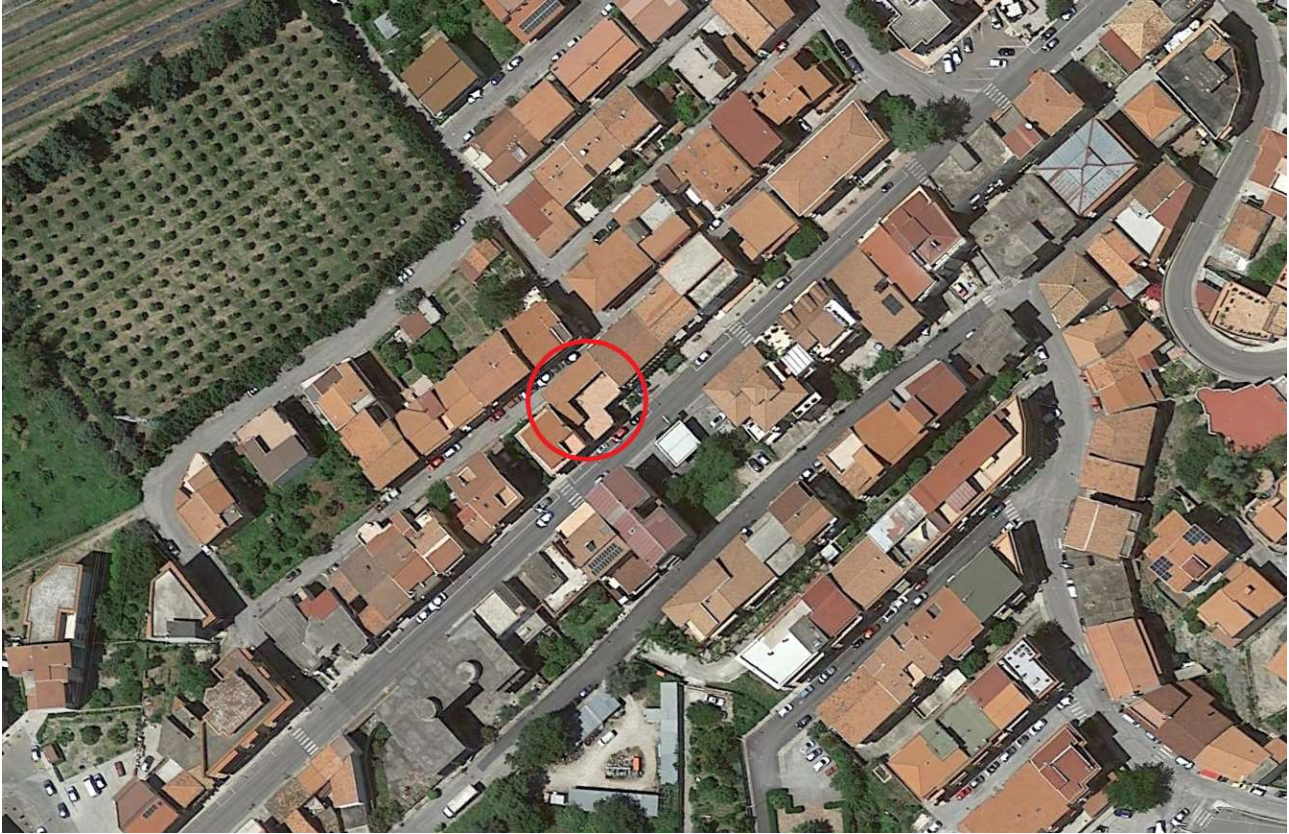
A seguito di ciò esprime il motivato parere, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile si trova.

Il sopralluogo, dunque, è stato effettuato al fine di verificare il reale stato dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche per poter, successivamente, redigere l'elaborato peritale e rispondere ai quesiti posti dal signor Giudice.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, è al piano primo di un immobile sito in Via Nazionale n.240 del Comune di Capri Leone (Me), ubicato nel centro abitato del paese, lungo la S.S. 113.



Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SANTO GIUNTA

Vis. tel. (0.90 euro)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI



L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali proprietà per 1/1 dell'esecutata.

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Consist.	Rendita €	piano
1	253	4	A/2	6	7.5 vani	426.08	1

Superficie catastale mq. 189, Totale escluse aree scoperte mq. 181.

Via Nazionale n. 240, piano 1

Tutti i dati sopra riportati, sono stati ricavati dalla Visura Catastale n. T261180 del 02/10/2023, che si allega sotto la lettera A).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, si articola su tre piani fuori terra con ingresso dalla via Nazionale n.240 del Comune di Capri Leone (Me).

La facciata esterna è rifinita con intonaco al civile. Il piano primo si compone da un vano con angolo cottura, un soggiorno, tre camere, un WC, un bagno e due ripostigli, illuminati rispettivamente aperture prive di serramenti oscuranti. La scala d'ingresso condominiale che collega tutti i piani è al rustico.(All.E)

Il fabbricato è in stato di buona manutenzione, con rifiniture ordinarie e non di pregio.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è la seguente:

- Unità al primo piano (sub. 4) è di mq. $(181 + 8^*) =$ _____ mq 189.

(*ai fini del calcolo del valore, la superficie totale delle aree scoperte si considera ridotta ad 1/3)

STIMA DELL'IMMOBILE

Acquisita dunque una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si applicano due diversi metodi di stima, al fine di ottenere un valore che si avvicini il più possibile al reale valore di mercato:

1) Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

2) Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

In Entrambi i metodi si ricorre all'ausilio delle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate, che riportano i valori immobiliari €/mq sia di affitto che di compravendita applicati nella zona d'interesse. (All. B)



1) Stima per Comparazione

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Messina, Comune di Capri Leone si è potuto riscontrare una quotazione media per immobili dello stesso genere:

- Ad uso Abitazione, variabile tra €/mq 610,00 e €/mq 910,00.

Ciò posto, si osserva che gli immobili in esame offre la peculiarità di una massima utilizzazione degli spazi disponibili, le rifiniture sono di livello medio, e in buono stato manutentivo.

Pertanto, si ritiene che il valore unitario da attribuire alla superficie, è pari a:

- Unità al primo piano (sub. 4) _____ €/mq 910,00

Il valore, così calcolato, tiene conto dell'ubicazione rispetto agli edifici di tipo comune e come già si è avuto modo di rilevare, l'immobile in questione, prescindendo dalle peculiarità architettoniche e strutturali che lo caratterizzano, si trova all'interno di un fabbricato residenziale, tali caratteristiche sono per cui riscontrabili in altri compendi immobiliari presenti in zona.

Si ha pertanto:

- Unità al primo piano (sub. 4) _____ €/mq 910,00 x mq. 189 = **€ 171.990**

2) Stima per Reddito di Capitalizzazione

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito è stata effettuata una ricerca di mercato di immobili simili

Si ritiene che il valore più congruo al caso di specie sia pari a

- Unità al primo piano (sub. 4) _____ €/mq. x mese 4,20

si calcola dunque il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile pari a euro x mq. e x mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di:

$$€ 4,20 \times 171.990 \text{ mq.} \times 12 = € 8.668,30$$

Detraendo le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a:

$$€ 8.668,30 \times (1 - 0.32) = 5.894,44$$

che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore degli immobili pari a

- Unità al primo piano (sub. 4) _____ € 196.400,00



Da una media tra i valori precedentemente calcolati otteniamo un valore medio che consideriamo congruo ai prezzi di mercato di **€ 184.195,00.**

VERIFICHE TECNICO - DOCUMENTALI:

-Titoli Abilitativi:

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito negli anni 70 realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 165 del 1975 rilasciata dal Comune di Capri Leone (All. C)
- Catastazione del 24/07/2009 (All.D)
- Collaudo strutturale ai sensi della L. n.ro 1086/71, redatto in data 15/11/2011
- Relazione a strutture ultimate depositata in data 26/01/2012
- Attestazione di prestazione energetica del 28/07/2014

-Vendita soggetta ad Iva:

In relazione all'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che la vendita di tali beni non è soggetta ad IVA.

-Notifica atto di pignoramento ed eventuale suddivisione del bene:

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento ossia del 21/12/2022, la parte esecutata era già in possesso della piena proprietà dei beni:

-quota pari a 1/1 attribuita a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per voltura di ufficio dell' 11/12/1998

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare non è divisibile in quanto una divisione comporterebbe modifiche interne a tutta l'unità immobiliare piuttosto onerose.

-Provenienza nel ventennio:

L' immobile risulta pervenuto aXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione ereditaria di XXXXXXXXXXXX dell'11/12/1998

-Accertamento dello stato di possesso:

L'immobile alla data odierna è in possesso della parte esecutata.



DIFFORMITA' RISCONTRATE:

Si segnala che la planimetria catastale depositata all' UTE corrisponde allo stato di fatto accertato in fase di accesso ai luoghi, mentre il progetto approvato con C.E. n° 165 del 1975 non corrisponde a quanto rilevato in loco, in quanto l'immobile risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché diverso posizionamento delle aperture. (ALL. C, D)

Non è presente nella documentazione rilasciata dall' UTC il certificato di agibilità.

Pertanto, ai fini dei quesiti posti al sottoscritto CTU, del decreto di nomina, si precisa che allo stato attuale le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto, mentre il progetto approvato risulta difforme e pertanto l'immobile necessita regolarizzazione urbanistica e successivo rilascio del certificato di agibilità (SCA), dal confronto tra stato di fatto e stato documentale, si ritiene, pertanto che non sussistano i requisiti di conformità dell'immobile.

ELENCO PRATICHE TECNICHE NECESSARIE AL FINE DELLA CONFORMITÀ:

- SCIA in sanatoria per difformità dalla C.E. n° 165 /75
- Redazione e deposito di Certificato di agibilità (SCA)

QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:

- Scia in sanatoria per modifiche interne e di prospetto€516,00 per sanzione + 1.500,00 per spese tecniche
- Certificato di agibilità “integrando la richiesta del 2016”..... €1000,00 per spese tecniche

Totale spese tecniche 2500,00 + cassa 4% + IVA 22% = 3172,00 oltre versamenti sopra computati

RIEPILOGO VALUTAZIONE

- **Valore di mercato dell'immobile**

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 184.195,00.**

- **Calcolo Valore di vendita giudiziaria:**

si applica la riduzione del valore di mercato del 15%,
praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene



venduto, vincoli ed oneri non eliminabili nel corso
del processo esecutivo, per rimborso forfettario di eventuali
spese condominiali insolute: **184.195,00** - 15%=.....€ **156.565,75**

- **Valore di vendita giudiziaria dell'immobile**

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

e di diritto in cui si trova.....€ 153.393,75

diconsi euro **centocinquantatremilatrecentonovantatre/75**

CONCLUSIONI

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a € 153.393,75 (**centocinquantatremilatrecentonovantatre/75**) al netto delle spese per la regolarizzazione sopra computate.

Tutto quanto ad espletamento dell'incarico conferito allo scrivente

Librizzi 16/10/2023

Il CTU Ing. Maria Pamela CORRENTE



