

# TRIBUNALE DI PATTI

LOCALITA'

**SANT'ANGELO DI BROLO**

OGGETTO

**PROCEDURA ESECUTIVA N°03/2023 R.E.**

**XXXXS.P.A. CREDITORE PROCEDENTE**

**XXXX ED ALTRI DEBITORI ESECUTATI**

Ing. Filippo Gullo MRICS



DATA

08/01/2024

DESCRIZIONE DOCUMENTO

**RELAZIONE DI STIMA**



## **RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

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

Ill.ma Dott.ssa Michela Agata La Porta, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Patti - Sezione Civile.

### **1) Premessa**

La S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Filippo Gullo, con studio in Messina . esperto nel procedimento n°03/2023 Ruolo Generale delle Esecuzioni disponendo che lo scrivente proceda preliminarmente alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ed alla successiva redazione della relazione di stima secondo il disposto dell'art. 173 bis di cui alla Legge 06/08/2015.

### **2) Verifica documentazione art.567 - comma 2 c.p.c.**

In atto, nei fascicoli di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente, esiste la certificazione notarile sostitutiva dell'ipocastale la quale, sulla scorta dei registri immobiliari, attesta la proprietà dell'intero elenco dei beni pignorati in capo ai debitori esecutati. Nella medesima certificazione sono correttamente riportate le provenienze dei singoli beni comprensive delle formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui suddetti immobili sono:

A. Iscrizione n°19976/2719 del 26/05/2008 nascente da ipoteca volontaria per mutuo fondiario stipulato con atto del 21/05/2008 a favore di Banca Nuova spa a garanzia di un capitale di euro 40.000,00 oltre interessi e spese per un totale di 60.000,00 euro a carico di XXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà sull'immobile sito in Sant'Angelo di Brolo ed identificato in Catasto Fabbricati al Foglio



n°4 particella 656 subb. 3-4 oltre a XXXX soggetto debitore non datore di ipoteca;

B. Trascrizione n°2844/2268 del 02/02/2023 nascente da pignoramento Immobiliare del 24/12/2022 a favore di XXXXX per i diritti di usufrutto di 1/1 a carico di XXXX .

ed i diritti di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della nuda proprietà a carico di XXXX n e XXXX r

sull'immobile sito in Sant'Angelo di Brolo ed identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n°4 particella 656 subb. 3-4.

Nella certificazione notarile, si attestava, inoltre, la continuità ultraventennale su tutti gli aventi titolo.

Da quanto verificato e sopra riportato, si può attestare la completezza della documentazione di cui all'articolo in epigrafe.

All'atto del sopralluogo al bene pignorato, si accertava che il debitore XXXX, [nome], era deceduto in data 06/05/2023.

L'immobile esecutato non è pignorato pro-quota in quanto i diritti reali sul bene in questione ricadono per intero sui soggetti debitori.

Si precisa che i diritti reali pignorati sui beni di cui al successivo punto 1), così come riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono:

- Nuda proprietà, in quota a 1/2 cadauno, ai germani Sigg.ri XXXX e XXXX;
- Usufrutto in quota 1/1 al Sig. XXXX nonno dei sopra indicati soggetti deceduto, come già prima riportato, in data 06/05/2023.



Il Sig. XXXX, oggi deceduto, aveva trasferito la nuda proprietà ai nipoti con atto di donazione del 09/10/2018 stipulato presso il Notaio Antonino Fazio (Rep. 17963 - Racc. 8852). Nello stesso atto il donante riservava per sé l'usufrutto sui beni oggi pignorati e dopo di sé per la Moglie XXXX la quale, comparente all'atto di donazione, formalmente accettava.

Tenuto conto però di quanto indicato nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e considerato quindi che la morte del XXXX, intervenuta in data posteriore al pignoramento stesso, nulla modifica in termini di espropriazione forzata sui diritti reali afferenti ai beni esecutati (intera nuda proprietà oltre intero usufrutto), lo scrivente, con riferimento alla vendita, ha ritenuto corretto e maggiormente appetibile sul mercato procedere all'individuazione di un lotto unico ed ovvero:

1. Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita al piano primo di esistente fabbricato identificata in catasto fabbricati al Foglio n°4 particella 656 sub 3 oltre ad unità immobiliare destinata a deposito sita al piano secondo di esistente fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio n°4 particella 656 sub 4; **(Comune di Sant'Angelo di Brolo - Contrada Perrizzi)**

### **3) Descrizione di cui ai punti dell'art.173-bis**

**1-2)** Il bene immobile di cui al Lotto Unico consiste in due unità immobiliari destinate rispettivamente a civile abitazione ed a deposito allocate su vari livelli di un esistente fabbricato a più elevazioni fuori terra. Esse confinano con scala esterna pertinenziale di accesso dalla pubblica via e con unità altre ditte. Il bene versa in mediocre stato manutentivo ed è fornito delle normali dotazioni impiantistiche.



Per la sua puntuale identificazione catastale si rimanda alla tabella posta al termine del presente paragrafo ed alla visura catastale storica allegata alla presente relazione.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si è appurato che le unità immobiliari pignorate risultano agibili ma in mediocri condizioni di stato e manutenzione.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si veda la documentazione fotografica allegata.

Con riferimento agli schemi distributivi degli immobili oggetto di esecuzione, per maggiore chiarezza e dettaglio, si rimanda agli allegati planimetrici catastali. Si precisa a tal uopo che le planimetrie catastali indicano come piano di riferimento del sub 3 e del sub 4 rispettivamente il piano terra ed il piano primo. Di fatto però si è dell'opinione che il piano a livello strada non oggetto di pignoramento ed indicato in catasto come seminterrato, si possa equiparare ad un piano terra e pertanto le unità pignorate potrebbero indicarsi come piano primo per il sub 3 e piano secondo per il sub 4. Di seguito si riporta la tabella contenente gli estremi catastali del cespite pignorato.

CATASTO FABBRICATI SANT'ANGELO DI BROLO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA
4	656	3	A/2
4	656	4	C/2

**3)** Riguardo lo stato di occupazione del bene pignorato, all'atto del sopralluogo, risultava nella disponibilità della parte debitrice.

**4-5)** Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli od altri oneri gravanti sui beni al di fuori della presente procedura.

**6)** Le unità immobiliari site in Sant'Angelo di Brolo e di cui al Lotto unico, fanno parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra,



destinato a civile abitazione, edificato, così come potuto appurare presso i competenti uffici del Comune di sant'Angelo di Brolo, ante 1967 e pertanto, trattandosi di edificio fuori dal centro abitato, non necessitante di alcun titolo edilizio abilitativo.

Nel 1987 venivano autorizzati, con autorizzazione edilizia n°57 del 10 Ottobre, i lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'impermeabilizzazione/pavimentazione della scala esterna nonché la realizzazione dell'intonaco esterno.

Non risulta in atti alcun rilascio di certificato di agibilità.

Riguardo la regolarità del compendio pignorato, in sede di sopralluogo, si è potuto riscontrare una lieve difformità con spostamento di alcune partizioni murarie rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e l'esistenza al piano terrazzo di una scala esterna autoportante amovibile in ferro conducente ad un esistente terrapieno su cui risulta posizionato un serbatoio di riserva idrica.

**7)** I costi per le pratiche edilizie (CILA in sanatoria) e catastali (aggiornamento DOCFA) sono computabili forfetariamente in 2.500 €.

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

**9)** Con riferimento all'immobile pignorato, non esiste alcun condominio costituito.

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

La base di valore adottata è quella del valore di mercato definito come *"l'ammontare stimato al quale un'attività od una passività dovrebbe essere ceduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo una adeguata attività di commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo consapevole, informato e senza coercizioni"*. **(Red Book RICS 2022)**



Con riferimento all'art. 568 c.p.c., partendo dal valore di mercato, si è fatto riferimento ad un valore cosiddetto di "Vendita Forzata", inferiore a quello di mercato, in quanto nelle vendite giudiziarie vengono a mancare tutti quei presupposti che sono alla base di una libera contrattazione tra potenziali acquirenti e venditore tipiche di una normale compravendita.

La superficie commerciale delle unità immobiliari, il cui calcolo è riportato nelle tabelle seguenti, è stata determinata partendo dalla Superficie Esterna Lorda adottando poi degli opportuni coefficienti di ragguaglio per omogeneizzare le superfici secondarie/accessorie a quella principale.

**COMUNE DI SANT'ANGELO DI BROLO IMMOBILE DI CUI AL LOTTO UNICO**

ID	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA(mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Fg.4 P.IIa 656 Sub 3</b>	Abitazione	104,00	100%	104,00
<b>Fg.4 P.IIa 656 Sub 4</b>	Deposito	15,00	60%	9,00
	<b>TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI</b>	<b>119,00</b>		<b>113,00</b>

Il segmento di mercato del bene eseguito è quello delle unità abitative di tipo popolare. La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella dell'approccio di mercato (Market Approach) che consente di determinare il più probabile valore di mercato del cespite da valutare, tramite la rilevazione sul mercato di prezzi di immobili simili (comparable) poi opportunamente aggiustati per riportarli nelle condizioni dell'immobile subject da valutare.

Da indagini di mercato svolte dallo scrivente, non sono però stati reperiti prezzi di compravendite né prezzi richiesta (asking price) e pertanto si è dovuto procedere tramite ausilio di fonti indirette (società di studi del mercato immobiliare) oltre ad interviste presso operatori del mercato immobiliare. Tale attività ha consentito di



determinare, tenendo altresì conto delle condizioni manutentive e del relativo stato d'uso, una ipotesi di valore unitario a mq di superficie commerciale, pari a **350 €/mq** (Cfr. tabella seguente).

DATI AGGIORNATI A GENNAIO 2024

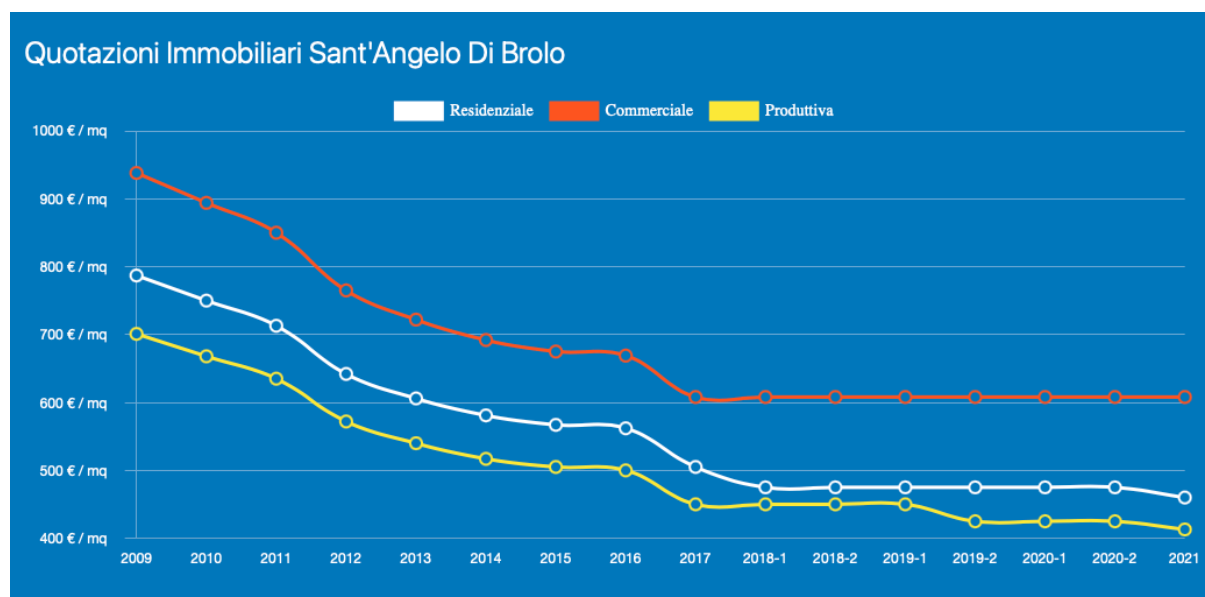
Sant'Angelo Di Brolo  
Città metropolitana di Messina  
MICROZONA: Territorio Comunale



### ABITAZIONI USATE

Periodo	Prezzi (€/mq)			Canoni (€/mq/anno)		
	MIN	MAX	VMF	MIN	MAX	VMF
2023*	350	1.000	750	11	33	25

Elaborazione dati: Scenari Immobiliari



Pertanto avremo un valore di mercato del bene pari ad **€ 40.000** come da sottostante tabella riepilogativa:

ID	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA(mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE DI MERCATO	
					€/sqm	€
Fg.4 P.Ila 656 Sub 3	Abitazione	104,00	100%	104,00	€ 350	€ 36.400
Fg.4 P.Ila 656 Sub 4	Deposito	15,00	60%	9,00	€ 350	€ 3.150
TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI		119,00		113,00	350,00 €	€ 40.000



## **VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per definire il valore di vendita forzata, che altri non è, secondo le Linee Guida emanate dall'ABI sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), che un valore di mercato con assunzioni, si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, al netto delle detrazioni dovute alla regolarizzazione, rispetto al valore di mercato sopra individuato, del **15%**, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione (già considerati nella stima);
- lo stato di possesso (nessuna situazione opponibile);
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con la presente procedura (non presenti);
- spese condominiali insolute: assenza di condominio;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per eventuali vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze



esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; si applica una riduzione del **15%** come già in precedenza specificato.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva nella quale sono esplicitati il valore di mercato e quello decurtato dei costi di regolarizzazione e per la mancanza di garanzie/vizi di vendita forzata da porre a base nelle successive operazioni di vendita.

<i>COMUNE/LOTTO</i>	<i>Rif. Catastale</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>	<i>Costi regolarizzazioni e/o ripristini (€)</i>	<i>Decurtazione (€) 15% per mancanza di garanzia e vizi</i>	<i>Valore di vendita forzata (€)</i>
<b>SANT'ANGELO DI BROLO</b> <b>Unità Immobiliare</b>						
<i>Unico</i>	<i>Foglio n°4 particella 656 Subalterni 3 - -4</i>	<i>113,00</i>	<i>40.000,00</i>	<i>2.500,00</i>	<i>5.625,000</i>	<b>31.875,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>			<b>40.000,00</b>	<b>TOTALE VALORE VENDITA FORZATA ARROTONDATO</b>		<b>32.000,00</b>

### **Dichiarazioni**

In applicazione e conformità agli Standard di Valutazione Globali della RICS e degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione in atti della procedura (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il fruitore finale è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile;

Il presente rapporto è conforme agli Standard di Valutazione Globali Red Book 2022 comprensivi degli International Valuation Standards (IVS) ed alle linee ABI per la Valutazione degli immobili sottostanti a crediti inesigibili.

E'vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, se non ai fini della procedura esecutiva in questione.

Pertanto si rassegna alla S.S. il presente rapporto di valutazione restando comunque a disposizione per ogni chiarimento dovesse necessitare.

Messina lì 15/01/2024

L'Esperto del G.E.  
Ing. Filippo Gullo

### **ALLEGATI**

Documentazione Fotografica

Documentazione e planimetrie catastali

Verbale di sopralluogo





Prospetto principale su Strada Provinciale



Vista su scala esterna di collegamento ai sub 3 e 4





Altra vista su prospetto principale



Vista scala esterna da pianerottolo ingresso abitazione





Vani unità immobiliare Sub 3





Vano letto matrimoniale e locale bagno unità sub 3





Vista su corridoio esterno di accesso al locale dis e locale dispensa





Terrazza con deposito sub 4 e scala amovibile in ferro





Vedute interne locale deposito sub 4





Comune: (ME) SANT'ANGELO DI BROLO Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T91039/2023  
 2-Ott-2023 10:51:53

N=39800

E=-9600

1 Particella: 656



MODULARIO  
F. rig. tend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

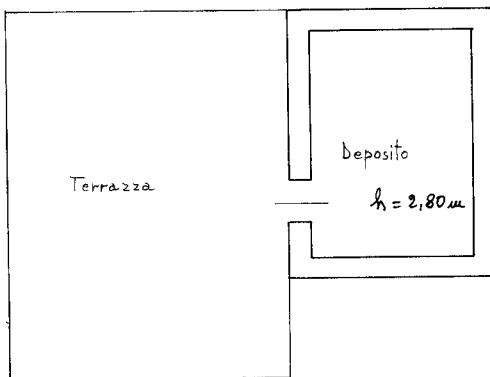
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Angelo di Brolo Via Ferrizzi

Ditta

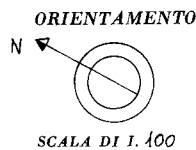
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Messina



Foglio 4 part. 656 sub. 4



pianta primo piano



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

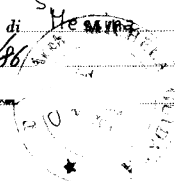
16/6/86  
8989

Compilata dall' (Titolo, nome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti  
della Provincia di

DATA

Firma:



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/03/1986 - Data: 02/10/2023 - n. T97089 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

linea 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di SANT'ANGELO DI BROLO(1283) - < Foglio 4 - Particella 656 - Subalterno 4 >  
Firmato D6C0U1R01B1A1P001E10145601Pam01RUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e9f670cd6f546042f6920cad0ec20da

