
TRIBUNALE DI PATTI
G.E. dott.ssa Michela Agata LA PORTA
Causa R.es.imm. n.ro. 5/2022
promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXX.
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: Relazione di stima beni oggetto di esecuzione

Tecnico incaricato: Ing. Maria Pamela CORRENTE
via Giovanni Paolo I, 1 –
98064 Librizzi (Me)
via Umberto I, 50 - 98057 Milazzo (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, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con il numero B216, su incarico del Signor Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, dott.ssa Michela Agata La Porta in data 21/06/2022 si è recato per effettuare i sopralluoghi, congiuntamente al nominato custode, presso l'immobile oggetto di stima sito nella via Libertà del Comune di Capo D'Orlando (Me).

In relazione all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato l'accesso ai luoghi in cui sono state rilevate le caratteristiche interne ed esterne del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché si è appurato lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale.

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

I beni immobili, costituenti il lotto oggetto di valutazione, sono collocati all'interno di un Fabbricato residenziale, sito tra la via Letizia e la via Libertà del Comune di Capo D'Orlando (Me). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è situato nel centro abitato del paese, in una zona facilmente raggiungibile dalla S.S. 113



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

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

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Consist.	Rendita €	piano
1	559	36	A/2	10	3 vani	255,65	4

Superficie catastale mq. 50, Totale escluse aree scoperte mq. 42.

Via Libertà n. 18/B, piano 4

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Consist.	Rendita €	piano
1	559	5	C/2	02	9 mq	13,01	S/1

Superficie catastale mq. 12.

Via Letizia, piano S/1

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Consist.	Rendita €	piano
1	559	13	C/6	01	12 mq	17,35	T

Superficie catastale mq. 12.

Via Letizia, piano T



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0177557 del 18/10/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capo D'orlando

Via Liberta'

civ. 18/B

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1
Particella: 559
Subalterno: 36

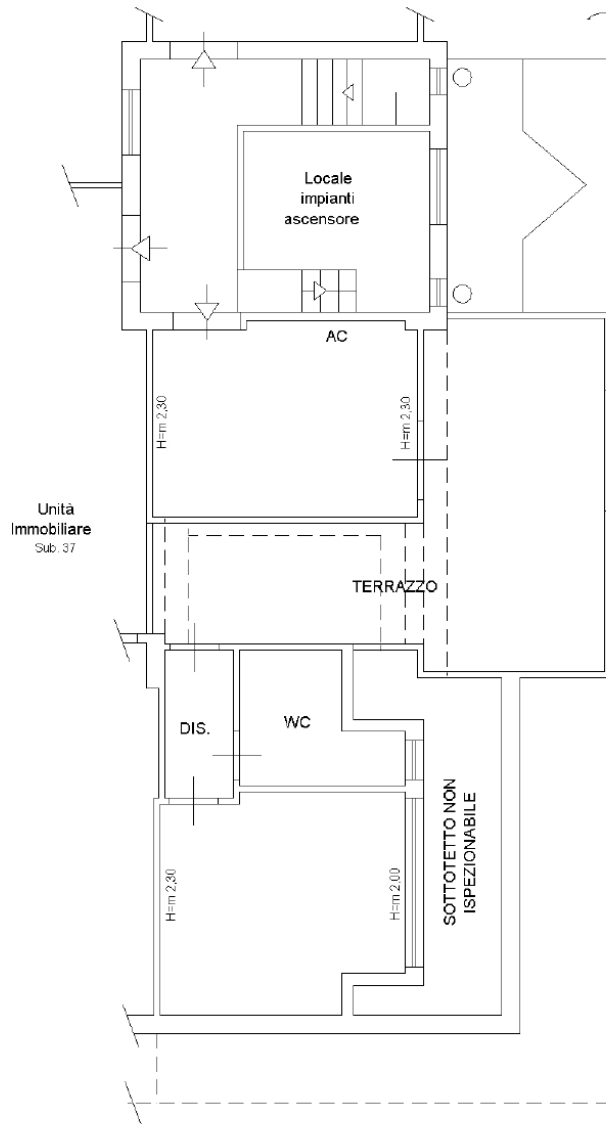
Compilata da:
Paparone Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Messina

N. 03416

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO QUARTO
H = m 2,35

Unità Immobiliare
Sub. 35



Unità Immobiliare
Sub. 37

Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. fig. rend. 497

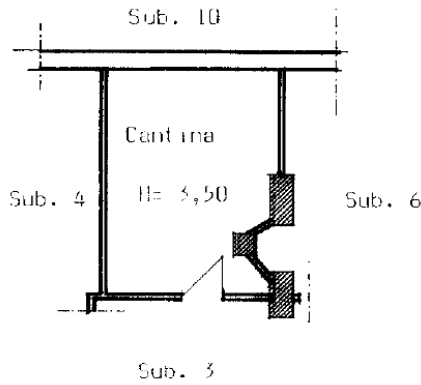


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capo d'Orlando via Lelezzia ang. via V. Veneto civ.



PIANO S/1



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:.....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Urban 01
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 07/06/2022 - Comune di CAPO D'ORLANDO(B666) - < Foglio 1 - Particella 559 - Subaltemo 5 >
VIA LELEZZIA Piano S/1

Ultima planimetria in attuazione della Denuncia di variazione Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Data presentazione: 07/12/1992 - Data: 07/06/2022 - n. T192747 - Richiedente: CRRMPM75P68F158G

Totale schede di identificazione: A4 (25x30) alla scala di stampa richiesta: A4 (210x297)

F. n. 559 sub. 5 della provincia di Messina n. 2559

data Firma S. Raneri

MODULARIO
F. rig. rend. 497

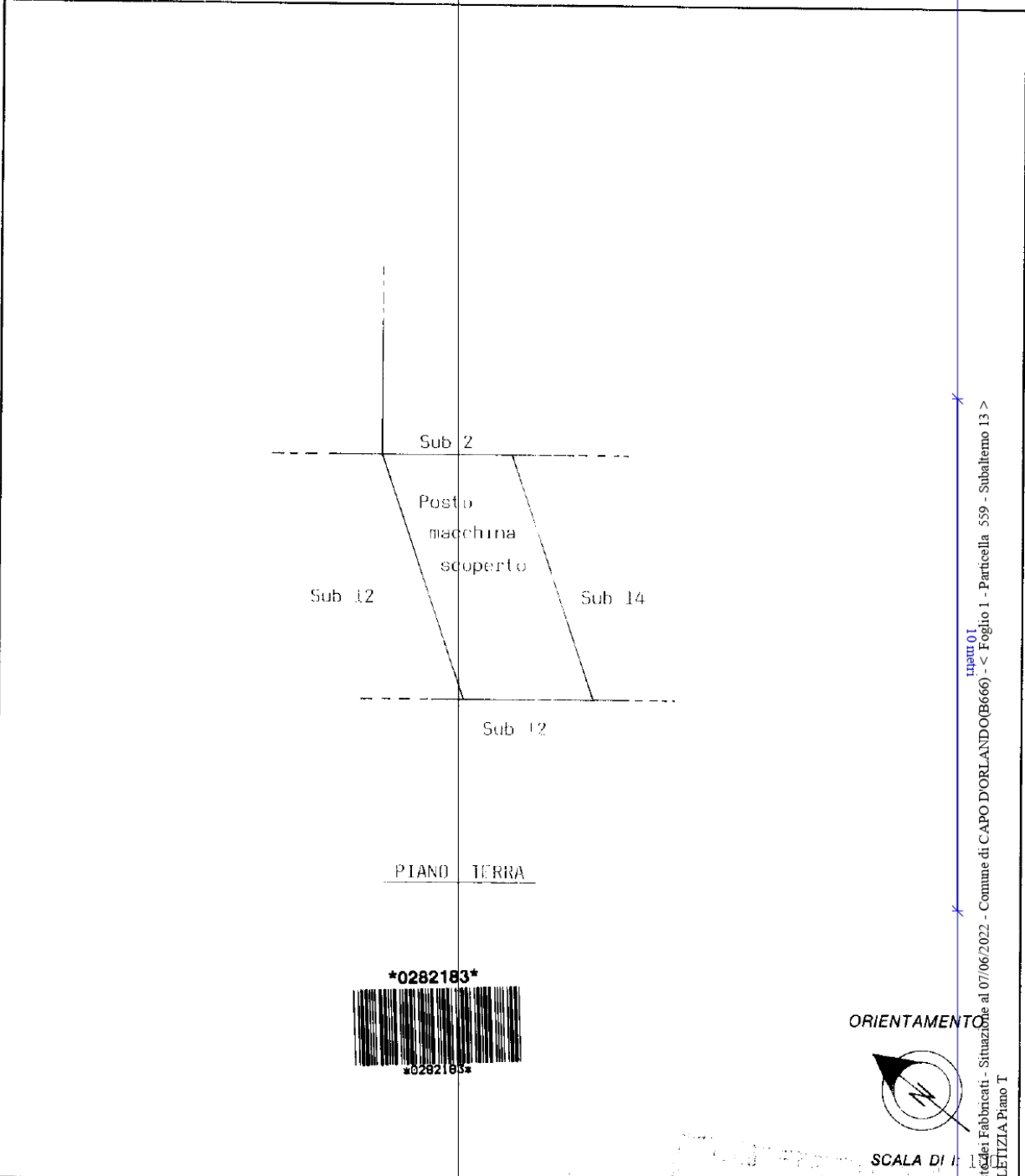


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capo d'Orlando via Letizia ang. via V. Veneto civ.



Ultima planimetria in atto

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Raneri Gaetano
(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 02/12/1992 Data: 07/06/2022 n. T192760 Richiedente: CRRMPM75P68F158G

Totale schede: 1. - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. 2229 della provincia di MESSINA

n. 559 sub. 13 data 1992 firma g. Raneri

RISERVATO ALL'UFFICIO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto con entrata condominiale, fa parte di un fabbricato che si compone di quattro piani fuori terra con ingresso dalla via Libertà.

La facciata esterna è rifinita con intonaco al civile e finitura colorata. L'unità al piano quarto si compone da un vano in cui sarebbe presente, come si evince dalla planimetria catastale sopra riportata, un angolo cottura, due camere e un WC, illuminate rispettivamente da una apertura priva di serramento, da una finestra scorrevole e da una finestra ad ante battenti.

Si precisa che lo stato di fatto non è del tutto completo di pavimentazioni e finiture (Foto all. F), in discordanza con quanto dichiarato all'Agenzia del Territorio in data 18/10/2018 ,

La cantina al piano seminterrato è rifinita con intonaco al civile di colore bianco (Foto all. G).

L'immobile allo stato odierno presenta dunque delle difformità descritte nel paragrafo " *Difformità riscontrate*".

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è la seguente:

- Unità al quarto piano (sub. 36) è di mq. $(50 + 42/3^*) =$ _____ mq 64,00
- Cantina al piano seminterrato (sub. 5) è di _____ mq. 12,00
- Parcheggio scoperto (sub. 13) è di _____ mq. 12,00

(*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. D)

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 Capo D'Orlando si è potuto riscontrare una quotazione media per immobili dello stesso genere:

- Ad uso Abitazione, variabile tra €/mq 1.400,00 e €/mq 2.000,00.
- Ad uso Cantina, variabile tra €/mq 720,00 e €/mq 1.050,00.
- Ad uso parcheggio scoperto tra €/mq 380,00 e €/mq 570,00.

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

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

- Unità al quarto piano (sub. 36) _____ €/mq 1.400,00
- Cantina al piano seminterrato (sub. 5) _____ €/mq 720,00
- Parcheggio scoperto (sub. 13) _____ €/mq 380,00

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 commerciale e residenziale, tali caratteristiche sono riscontrabili in altri compendi immobiliari presenti in zona.

Si ha pertanto:

- Unità al quarto piano (sub. 36) _____ €/mq 1.400,00 x mq. 64,00 = **€ 89.600,00**
 - Cantina al piano seminterrato (sub. 5) _____ €/mq 720,00 x mq. 12,00 = **€ 8.640,00**
 - Parcheggio scoperto (sub. 13) _____ €/mq 380,00 x mq. 12,00 = **€ 4.560,00**
- Totale Valore € 102.800,00**

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 quarto piano (sub. 36) _____ €/mq. x mese 5,50
- Cantina al piano seminterrato (sub. 5) _____ €/mq. x mese 2,40
- Parcheggio scoperto (sub. 13) _____ €/mq. x mese 4,00



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:

$$€ 5,50 \times 64,00mq. \times 12 = € 4.224,00 \text{ (unità piano quarto)}$$

$$€ 2,40 \times 12,00mq. \times 12 = € 345,00 \text{ (cantina)}$$

$$€ 4,00 \times 12,00mq. \times 12 = € 576,00 \text{ (parcheggio)}$$

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:

$$€4.224,00 \times (1 - 0.32) = 2.872,32$$

$$€345,00 \times (1 - 0.32) = 234,60$$

$$€576,00 \times (1 - 0.32) = 391,68$$

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

- *Unità al quarto piano (sub. 36)* _____ € 95.744,00

- *Cantina al piano seminterrato (sub. 5)* ___ € 7.820,00

- *Parcheggio scoperto (sub. 13)* _____ € 13.056,00

Totale Valore € 116.620,00

Calcolando il valore medio dei due importi sopra ricavati si ha:

$$€ 116.620,00 + € 102.800,00 = 219.420,00 / 2 = \dots\dots\dots € 109.710,00$$

Che è il valore dell'immobile allo stato di fatto attuale

VERIFICHE TECNICO - DOCUMENTALI:

-Titoli Abilitativi:

Gli immobili fanno parte di un fabbricato

costruito negli anni 80 realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- *C.E. n° 174 del 24/08/1989 e successiva variante rilasciata dal Comune di Capo D'Orlando.(All.E)*
- *C.E. n° 169 del 28/10/2005 rilasciata dal Comune di Capo D'Orlando. (recupero ai fini abitativi dei sottotetti)*
- *CILA prot. n° 9794 del 09/04/2018 (per lo sdoppiamento dell' u.i.u posta al piano quarto del fabbricato sito in via Libertà)*



-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 17/12/2021, la parte eseguita era già in possesso della piena proprietà dei beni:

-quota pari a 1/1 attribuita al **XXXXXXXXXXXXXXXX** con atto di divisione del 24/10/2018

Si precisa inoltre che gli immobili non sono divisibili in quanto una divisione comporterebbe la perdita dei requisiti di abitabilità dovute in tale caso alla mancanza di superficie minima abitabile prevista dalla normativa vigente.

-Provenienza nel ventennio:

Gli immobili risultano pervenuti al **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e relativi germani per successione testamentaria di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del 05/05/2012, successivamente trasferito esclusivamente alla parte eseguita con atto di divisione sopra citato.

-Accertamento dello stato di possesso:

L'immobile alla data odierna è nel possesso della parte eseguita.

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

Si segnala che la planimetria catastale depositata all' UTE non corrisponde allo stato di fatto dei luoghi in quanto l'unità al quarto piano presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che differente sagoma.

Inoltre, il progetto approvato con C.E. n° 169 del 28/10/2005 non corrisponde a quanto rilevato in loco, l'immobile risulta avere una diversa sagoma e altezze utili diverse da quelle in progetto.

Sul terrazzo, che in progetto risulta scoperto, è stata rilevata una tettoia in legno lamellare di cui non sono stati reperiti atti autorizzativi, dunque per quanto di conoscenza del sottoscritto, tale tettoia risulta irregolare sia sotto il profilo sismico che urbanistico. Tali strutture infatti devono essere realizzate previa pratica edilizia ai sensi della L. R. n. 4/2003 art. 20 ed autorizzate dall'ufficio del Genio Civile territorialmente competente previa verifica strutturale dell'edificio come previsto dall'all. A del DDG n.189 del 23/04/2019.

Pertanto, ai fini dei quesiti posti al sottoscritto CTU, del decreto di nomina, si precisa che dal confronto tra stato di fatto e stato documentale risultano gravi difformità che necessitano regolarizzazione urbanistica e sismica e catastale (vedasi ALL. I, L,M).

Si ritiene, pertanto che non sussistano i requisiti di conformità dell'immobile.



Non può essere eseguito, dunque, l'aggiornamento catastale di cui al punto 2c del decreto di nomina, in quanto bisogna propedeuticamente regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e strutturale.

ELENCO PRATICHE TECNICHE NECESSARIE AL FINE DELLA CONFORMITÀ:

- SCIA in sanatoria per difformità alla C.E. n° 169 del 28/10/2005
- Autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 per regolarizzazione tettoia
- Calcolo strutturale per regolarizzazione tettoia e altezze della copertura
- Aggiornamento catastale
- Redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- Certificato di agibilità previa verifica della conformità degli impianti idrico ed elettrico e completamento degli stessi.

QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:

- Scia in sanatoria€516,00 per sanzione + € 2.000,00 per spese tecniche
 - Autorizzazione edilizia ...€/mq 25,00 per oneri + € 1.500,00 per spese tecniche
 - Calcolo per verifica strutturale € 8.000,00 per spese tecniche
 - Aggiornamento catastale€50,00 per tributi + € 500,00 per spese tecniche
 - Redazione APE.....€ 300,00 per spese tecniche
 - Certificato di agibilità.....€ 2.000,00 per spese tecniche
 - Certificato di conformità impianti..... € 600,00 per spese tecniche
- Totale spese tecniche 14.900,00 + cassa 4% + IVA 22% = 18.905,12 oltre versamenti sopra computati**

RIEPILOGO VALUTAZIONE

- **Valore di mercato dell'immobile**
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**109.710,00**
- **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: **109.710,00** -15%=.....**€ 16.456,50**

- **Valore di vendita giudiziaria dell'immobile**
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova.....**€ 93.253,50**
diconsi euro **novantatremiladuecentocinquantatre/50**

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 €93.253,50 euro (novantatremiladuecentocinquantatre/50) al lordo delle spese per la regolarizzazione sopra computate.

Tutto quanto ad espletamento dell'incarico conferito allo scrivente

Librizzi 10/10/2022

Il CTU Ing. Maria Pamela CORRENTE



ALLEGATO D

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: CAPO D'ORLANDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2000	L	5,5	8,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	5	7,5	N
Box	NORMALE	720	1050	L	2,4	3,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	380	570	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	5,5	8,2	N



ALLEGATO F













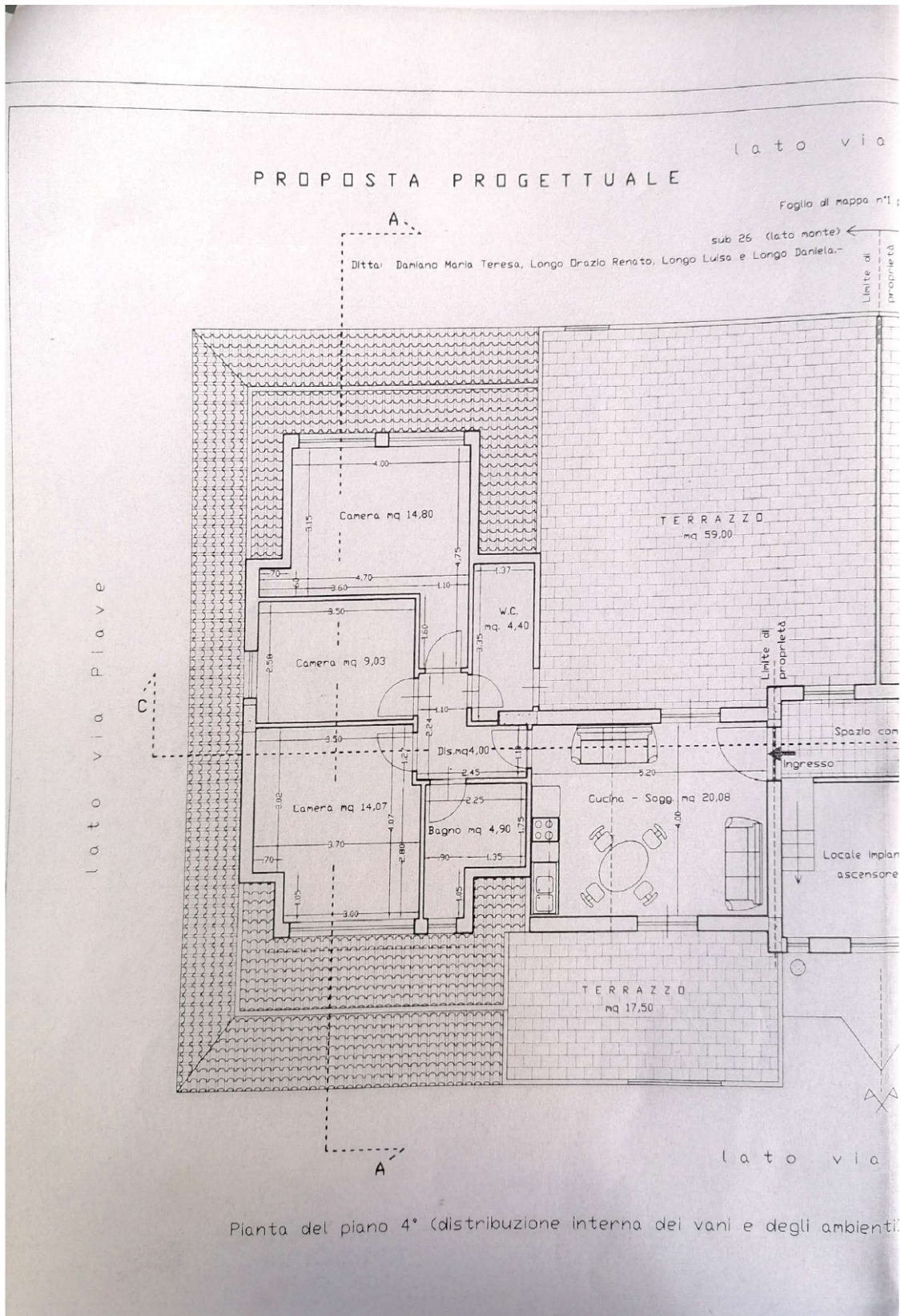


ALLEGATO G



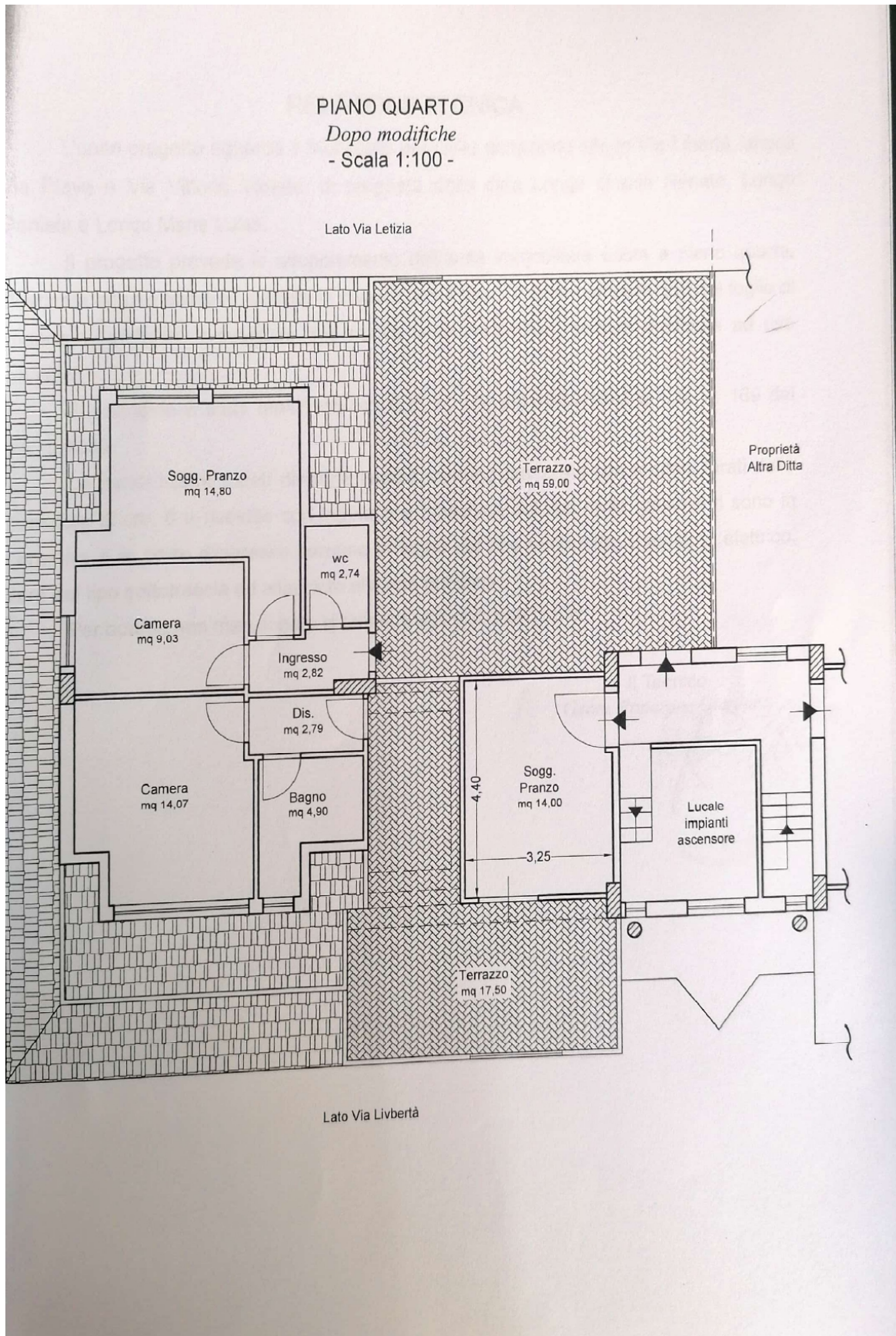


ALLEGATO I- Concessione Edilizia n.ro 169/2005 (recupero abitativo dei sottotetti)



Scansionato con CamScanner



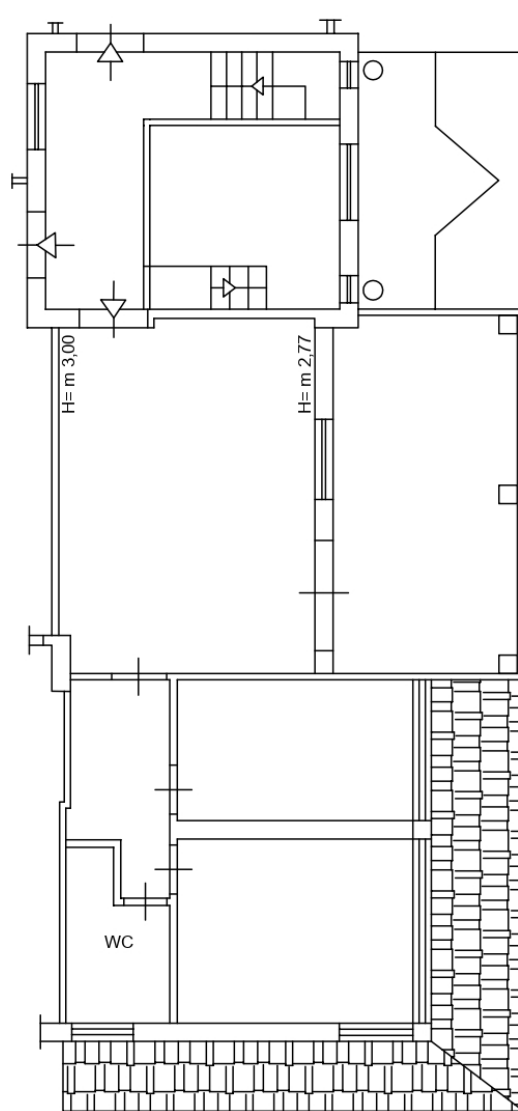


Scansionato con CamScanner



Piano Quarto-Stato di Fatto

Scala 1:100



ALLEGATO N

