

TRIBUNALE DI MESSINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 165/21

Parte ricorrente (Creditore procedente):

[REDACTED]

Controparte (Debitore):

[REDACTED]

Perizia di Stima

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni oggetto del pignoramento**

Esperto Incaricato C.T.U.

Arch. [REDACTED]

[REDACTED]

Cell. [REDACTED]

e-mail: arch.marioloteta@gmail.com

pec: [REDACTED]@archiworldpec.it

INDICE

Capitolo 1 - Norme procedurali e quesito	Pag. 3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag. 8
Capitolo 3 - Risposte al quesito	
3.1 Divisione in lotti	Pag. 10
3.2. LOTTO 1	
3.2.1. Individuazione e descrizione analitica del bene A	Pag. 11
3.2.2. Descrizione analitica del bene A)	Pag. 12
3.3. Titoli di proprietà	Pag. 18
3.4. Stato di possesso dei beni	Pag. 18
3.5. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni	Pag. 18
3.5.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti	Pag. 18
3.5.2. Verifica della regolarità catastale, edilizia e urbanistica dei beni Difformità, sanabilità e costi	Pag. 19
3.9. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio	Pag. 20
3.10. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI del LOTTO	Pag. 20
3.11 Valore di mercato dei beni e criterio di stima	Pag. 22
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag. 27
Elenco allegati	Pag. 28

1. Norme procedurali e quesito

Il sottoscritto Arch. Mario Loteta, nata a [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina con il numero d'ordine 1513, studio in Messina (ME), [REDACTED] (EX 43), è stato nominato Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da istanza del Tribunale di Messina che si allega (**Allegato n. 1**) dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Messina – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Domenico Armaleo.

Il 14 OTTOBRE 2021 il sottoscritto, visionava il fascicolo digitale della documentazione tecnica relativa all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Lo scrivente, lo stesso giorno, per via telematica controllava l'esistenza agli Atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- l'atto di pignoramento immobiliare del 16/09/2021 Rep. 2467/2021 trascritto presso il Tribunale di Messina il 29/09/2021 al nn.26100;
- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. datata 06/10/2021 a firma del Notaio Bonanno Giuseppina Notaio in Patti- via F. Crispi 55 e in Messina - Via dei Mille n.100, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari aggiornati alla data del giorno 29/09/2021 e nota di deposito di certificazione notarile Ist. 51 del dep. 29.09.2021;
- istanza di vendita dell'11/10/2021;
- il provvedimento dell'Ill.mo Giudice inerente il dettagliato incarico assegnato allo scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

"Il giudice indica che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

2) dispone che l'esperto stimatore:

2a) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione di cui all'art. 567II c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed alla creditrice procedente quelli mancanti o inidonei;

2b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, la dichiarazione di agibilità e (solo per i terreni) i certificati aggiornati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta anche ai fini dell'eventuale emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) indicando – per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 – la data di inizio delle costruzioni medesime, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge n° 47/1985; con riferimento alle costruzioni iniziate successivamente alla data

testé indicata, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza ovvero le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa e, in tali casi, **specifichi** l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, **effettui** il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario, **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, **verifichi** – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40VI della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46V del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

2c) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (ovvero, in caso di oggettiva impossibilità, indicandone le ragioni ostative) ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

2d) verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento e dell'accatastamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nella formazione dei lotti l'esperto dovrà assicurare la maggiore appetibilità dei beni sul mercato avendo cura di evitare – nei limiti del possibile – la costituzione di servitù di passaggio;

2e) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n°1078;

2f) rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n° 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n° 132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Alla relazione dovranno essere allegati:

- 1- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 2- la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; per quanto concerne in particolare l'accertamento circa lo stato di possesso del bene, il perito verificherà l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verificherà in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specificherà l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato; il perito accerterà infine se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode;*
- 3- su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 d.P.R. n° 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A.*

per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

4- l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla normativa vigente;

3) dispone inoltre che l'esperto:

3a) a norma dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., invii, a mezzo di posta elettronica certificata alle parti costituite nel processo ed al custode eventualmente nominato (o mediante posta ordinaria al debitore, se non costituito), copia della propria relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;

3b) depositi la propria relazione non appena scaduto il termine sub 3a) e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza (anche con le eventuali osservazioni delle parti);

3c) alleghi altresì una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. n° 47 del 25 febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato priva dell'indicazione delle generalità e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura necessari per lo svolgimento dell'incarico e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice);

dispone che la creditrice procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico;

ordina al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al perito;

assegna all'esperto un acconto di € 500,00 oltre oneri, che pone provvisoriamente – quale spesa rimborsabile in linea privilegiata ex art. 2770 c.c. – a carico della creditrice procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;

dispone infine che:

a) il corso delle attività dell'esperto non potrà essere sospeso se non con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;

b) il consulente deve riferire immediatamente al Giudice dell'esecuzione ed alle parti interessate ogni richiesta di sospensione che gli venga avanzata;

c) la data ed il luogo di inizio delle attività peritali dovranno essere comunicati al debitore, alla creditrice procedente, agli eventuali comproprietari ed all'ausiliario del Giudice (se nominato) a mezzo pec ovvero tramite lettera raccomandata con del debitore quest'ultimo ricevuta di ritorno;

d) laddove emerga la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54-ter d.l. n° 18/2020, come da ultimo prorogato giusta d.l. n° 137 del 28 ottobre 2020, il perito sospenderà immediatamente le operazioni di stima notiziando il G.E. mediante compilazione del modello allegato alla circolare n° 71/2020 – Prof. Int. 2a Sezione Civile del 2 novembre 2020 a firma del Presidente di Sezione;

3) dispone inoltre che l'esperto:

3a) a norma dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., invii, a mezzo di posta elettronica certificata alle parti costituite nel processo ed al custode eventualmente nominato (o mediante posta ordinaria al debitore, se non costituito), copia della propria relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;

3b) depositi la propria relazione non appena scaduto il termine sub 3a) e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza (anche con le eventuali osservazioni delle parti);

3c) alleggi altresì una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. n° 47 del 25 febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato priva dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; “

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

2. Operazioni peritali.

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico (14.10.2021) e l'acquisizione dei fascicoli, come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, lo scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 05/02/2021, all'effettuazione delle visure planimetriche catastali per nominativo (**Allegato n. 2**) e successivamente a visura storica catastale dei beni (**Allegato n. 2**) [punto 2) quesito].

Il giorno 07.01.2022, all'effettuazione delle visure ipotecarie (**Allegato n. 3**).

Il giorno 10.02.2022 procedeva alla richiesta di accesso agli atti per identificare eventuali autorizzazioni edilizie sulla regolare esecuzione degli immobili. (**Allegato n. 4**)

Il giorno 11.01.2021 lo scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali per giorno 18.01.2022 (**Allegato n. 5**).

Il giorno 18.01.2022 vista la mancata presenza delle parti in causa sui luoghi del rilievo lo scrivente provvedeva a ri-comunicare a mezzo posta R.R. del 19/01/2022 e tramite PEC dell'rinvio delle operazioni peritali per il 10/02/2022 (**Allegato n. 5**).

Il giorno 10.02.2022 vista la mancata ricezione della comunicazione di rinvio da parte del creditore lo scrivente inoltrava al giudice richiesta di accesso ai luoghi tramite PEC giorno 16/02/2022 contattato telefonicamente dal creditore, [REDACTED], si fissava il nuovo inizio delle operazioni di rilievo per giorno 22/02/2022 (**Allegato n. 5**).

Il giorno 22.02.2022 alle ore 14.30, come da comunicazioni, iniziavano le operazioni peritali presso i beni oggetto del pignoramento. Durante il suddetto sopralluogo lo scrivente provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come **Allegato n. 6** e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente:

" L'anno duemilaVENTIDUE il giorno VENTIDUE del mese di Febbraio alle ore 14,30

io sottoscritto Arch. [REDACTED] nominato CTU nel procedimento in oggetto, sono intervenuto sui luoghi di causa in Roccalumera (ME), via Umberto I n°552, presso i locali di proprietà del [REDACTED] giusta comunicazione di avvio delle operazioni inviata alle parti a mezzo di Pec e R/R in data 16/02/2022

è presente [REDACTED] mio collaboratore,

il [REDACTED] parte convenuta (Riconoscimento a mezzo [REDACTED])

Preventivamente, Preventivamente ho chiesto alla parte convenuta se sono in corso eventuali tentativi di bonariocomponimento della controversia, il [REDACTED] riferisce che non sono in atto azioni.

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, di cui al verbale di udienza del 14/10/2021 ho dato corso alle operazioni peritali, alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi operando rilievi metrici e fotografici delle parti accessibili, risultando i locali adibiti a deposito (accatastamento) di materiali di vario genere che impediscono l'accesso al bagno e antibagno piano terra e il rilievo metricodei locali al piano terra.

Si comunica che, ai sensi dell'art. 194 c.p.c., possono presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze. Ma Nessuno dei presenti avanza osservazioni dichiarando che i locali verranno sgomberati il prima possibile.

Preso atto che la C.R.I.A.S ha consegnato l'acconto stabilito dal Giudice.

Alle ore quindiciequaranta le operazioni peritali vengono sospese con riserva di riprenderle, previa opportuna e rituale comunicazione alle parti, con congruo anticipo.

Letto, confermato, sottoscritto in ROCCALUMERA, 22/02/2022"

I rilievi acquisiti durante il suddetto incontro sono di seguito elencati:

Rilievo Metrico (**Allegato n. 7**)

Rilievo Fotografico (**Allegato n. 8**)

Lo stesso giorno lo scrivente portava a compimento una propria indagine di mercato, già precedentemente intrapresa, al fine del reperimento di valori di mercato e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quello oggetto della stima, che sarebbero poi stati opportunamente ponderati attraverso considerazioni qualitative relative alla porzione di immobile oggetto di causa (**Allegato n. 9**).

Il giorno 10/02/2022 il sottoscritto si recava presso gli uffici tecnici del comune di Roccalumera per avviare l'accesso agli atti (**Allegato 04**) al fine dell'accertamento e della verifica della

liceità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della Procedura, lo scrivente, il giorno **05.04.2022** riceveva risposta dagli uffici tecnici circa eventuali pratiche edilizie (**Allegato 10**):

- dalle visite presso gli uffici competenti il fabbricato risulta edificato in data antecedente al '67 e quindi privo di **Concessione Edilizia e di relativo progetto**;
- il fabbricato, compreso tra due comparti di recente costruzione, risulta costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra così costituito:
 - **Piano Terra** a cui si accede con due accessi distinti dalla via Umberto I n.552, (**Vedi allegato n.7**)
 - locale artigianale di 37,10 mq
 - un bagno di mq. 3,30
 - antibagno di tot. mq. 2,40
 - accesso con disimpegno al piano primo
 - **Piano Primo**,
 - Locale 1 di mq. 16,40
 - Locale 2 di mq. 9,20
 - Locale 3 di mq. 13,10
 - Antibagno di mq 4,80 e bagno mq. 4,50

Entro la data stabilita dall'Ill.mo Giudice, quindi entro il giorno 22.05.2022, precisamente il giorno 21.04.2022, lo scrivente, inoltrava una copia della presente relazione per la via telematica a tutte le parti coinvolte, non avendo ricevuto osservazioni alla stessa entro i quindici giorni successivi e quindi entro il 06.06.2022 depositava entro il termine prestabilito dall'Ill.mo Giudice, quindi entro il 21.06.2022 una copia della presente relazione presso gli Uffici del Tribunale di Messina – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – e avvisava tutte le parti dell'avvenuto deposito telematico della perizia, come richiesto dall'Ill.mo Giudice.

3. Risposte al quesito.

3.1. Identificazione e descrizione sintetica dei beni

Divisione in lotti punto 2d) quesito.

Dall'esame della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dei beni immobiliari oggetto di stima, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita delle singole unità immobiliari e delle rispettive pertinenze, all'ottimizzazione dei tempi per la stessa vendita e alla maggiore appetibilità e funzionalità, da considerazioni relative al sacrificio delle funzioni e dell'attività degli alloggi e da considerazioni relative alle difficoltà tecniche che sussisterebbero nel dividere le parti accessorie dalle u.i. di appartenenza; lo scrivente ritiene opportuno suddividere la stima dei beni immobili in n. 1 lotti e precisamente:

- **Lotto 1:** unità immobiliare di civile abitazione, sita in Roccalumera, Via Umberto I n.552:
 - A) Abitazione di tipo civile individuata catastalmente all'NCEU del Comune di Roccalumera al Fg. 12 Part. IIa n. 21 sub 3 (Piano T/1, Cat. C/3, Classe 1, Cons. vani 2, superficie catastale 45 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, RC 158,04); (Planimetria catastale - Rilievo - **Allegato n. 11**)
 - B) Abitazione di tipo civile individuata catastalmente all'NCEU del Comune di Roccalumera al Fg. 12 Part. IIa n. 21 sub 4 (Piano T/1, Cat. C/3, Classe 1, Cons. vani 4,5, superficie catastale 49 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, RC 172,08); (Planimetria catastale - Rilievo - **Allegato n. 11**)

con tutti i diritti, azioni e ragioni, usi, accessioni, infissi, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e risultanti da giusto titolo come quanto venduto trovasi si possiede alla data dell'atto di compravendita Rep. 10580/3984 (06 Settembre 2017).

3.2. LOTTO 1

3.2.1. Individuazione e descrizione analitica dei beni A[punti 2f), 2f.1) e 2f.2) 3) quesito].

Il bene oggetto di stima, descritto sinteticamente nel paragrafo 3.1, è situato in Roccalumera, Via Umberto I n. 552 (vedere documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo di accesso ai beni il giorno 22.02.2022 - **Allegato n. 9**)

Il bene appartiene ad un unico fabbricato di edilizia residenziale del tipo civile che si sviluppa su 2 livelli (piano terra, p1).

Il fabbricato è sito nel territorio di Roccalumera e fa parte di unica unità immobiliare per civile abitazione al quale si accede sia dalla via Umberto I (**Allegato n. 12**).

Il contesto urbano in cui è situato l'edificio (**Allegato n. 13**) risulta collocato all'interno del piccolo centro abitato del Comune di Roccalumera, prevalentemente di edilizia residenziale. Il contesto urbano a cui i beni appartengono risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di una discreta viabilità, alla vicinanza in tempi brevissimi a tutti i servizi di prima necessità e alla presenza di strutture pubbliche nelle vicinanze, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google maps che si allega come (**Allegato n.14**).

La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo, diversamente il bene risulta situato in una posizione strategica.

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato è realizzato in struttura collaborante di cemento armato e muratura in mattoni con solai in soletta armata, copertura con capriata in legno a doppia falda.

Gli infissi sono in legno e con scuretti in legno. Il fabbricato è intonacato.

Il fabbricato **non è caratterizzato** dall'adeguatezza e la conformità alle vigenti normative dei seguenti impianti:

- impianto idro – sanitario e termico (Vetusto e non funzionante);
- impianto elettrico e di distribuzione luce (vetusto e in pessimo stato di conservazione);

Il fabbricato risulta rispondente e caratterizzato dall'adeguatezza delle superfici aereo-illuminanti.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale così come si evince dal contatore esterno al fabbricato ed il sistema di smaltimento dei liquami risulta apparentemente confluire nella rete di fognatura comunale.

3.2.2. Descrizione analitica del bene A) [punto 2f) quesito].

Il bene oggetto di stima è un immobile adibito ad attività artigianale situata al piano terra e primo, con accesso diretta da strada pubblica, di superficie utile calpestabile complessiva pari a **92,60 mq interna e 3,90 balconi (Allegato n. 15)** (escluse le parti accessorie e le pareti perimetrali e i calpestamenti con altezza inferiore al 1,70 ml).

1. Il piano terra risulta così caratterizzato, ingresso sul quale si articolano un locale artigianale da cui si accede a un locale antibagno e WC direttamente prospiciente l'angolo cottura e scala di accesso al piano superiore (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dallo scrivente (**Allegato n. 7**)).

Piano Terra

Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE A.1)

	Destinazione	MQ
Totale	Locale Artigianale	54,40
	Bagno e anti bagno	11,80
		66,20

Tabella 1.1: calcolo superficie utile del bene A)

2. Al Piano primo si accede da una scala posta all'ingresso (**Accesso 1**), dalla scala si accede al piano primo nel **Locale 1** sul quale affacciano il **Locale 2** e un **Antibagno con Wc**, dal **Locale 2** si accede al **Locale 3** e ad un **balcone di piano** (si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato dallo scrivente (**Allegato n. 8**)).

Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE A.2)

Destinazione		MQ
Totale	Locale 1	25,10
	Locale 2	12,25
	Locale 3	17,10
	Antibagno e Wc	13,30
		67,75

Tabella 2.1: calcolo superficie utile del bene A)

Calcolo delle superfici utili scoperte BENE A.2)

Destinazione		MQ
Totale	Balcone	3,90
		3,90

Tabella 2.2: calcolo superficie utile del bene A)

Le finiture sono con pavimenti in marmette in cemento, porte interne in legno, finitura delle pareti con intonaco con sovrastante tinteggiatura ad acqua, battiscopa in marmette di cemento in tinta con il pavimento, la scala interna risulta rivestita in marmo. Le soglie delle finestre sono in lastre di marmo. I bagni sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari dei bagni e la rubinetteria risultano assenti o di scarsa qualità.

L'impianto di riscaldamento risulta assente.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano in pessime condizioni e in difformi alla normativa vigente. L'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti fuori traccia.

Scarso lo stato di manutenzione del bene.

Il **bene A)** confina a est e ovest con altra ditta, a sud/est con strada provinciale e ovest con terreno di altra ditta.

3.6. Titoli di proprietà.

Il bene A), appartiene, secondo le visure catastali al Sig. [REDACTED] con diritto di proprietà per una quota pari ad 1/1.

I beni sono pervenuti con:

- atto pubblico notarile di compravendita a rogito del Notaio Ardizzone di Messina in data 06 Settembre 2017 Repertorio n. 10580/3984.

3.7. Stato di possesso dei beni [punto 2f) quesito].

I beni risultano occupati, come da visura storica (**Allegati n. 2**), dal debitore esecutato, quindi potranno essere venduti come "liberi", in particolare dai Sig.ri:

- Sig. ██████████, in qualità di esecutato;

Non esistono contratti di locazione sui beni in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

3.8. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni.

3.8.1 Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali presenti agli Atti aggiornate al giorno 05.01.2022 (**Allegato n. 4**) le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti sui beni sono:

- ISCRIZIONE del 26/01/2017 – Registro particolare 207 Registro generale 2031 pubblico ufficiale Ardizzone Antonietta Repertorio 10346/3821 del 25/01/2017 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
- TRASCRIZIONE del 11/09/2017 – Registro particolare 16820 Registro generale 21719 Pubblico Ufficiale ARDIZZONE ANTONIETTA Repertorio 10580/3984 del 06/09/2017 – ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 29/09/2021 – Registro particolare 20481 Registro generale 26100 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 2467 del 16/09/2021 - Atto ESECUTIVO O CAUTELARE, - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.8.2 Verifica della regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei beni. Difformità, sanabilità e costi [punto 2b) quesito].

I beni risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio-urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Nessun Titolo presente agli atti (Allegato n. 12)**

Per quanto riguarda il LOTTO 1 il bene risulta **conforme** ai dati catastali presenti nei fascicoli tecnici del Comune di Roccalumera e visionati presso gli uffici competenti.

Il Lotto 1 risulta **non conforme**.

- 1- Il **Piano Primo presenta** una copertura in legno priva di controsoffitto in cannizzo con travi in legno in pessimo stato di manutenzione.

Tale copertura occorre ripristinarle riportando l'immobile allo stato di progetto.

- 2- **L'intero fabbricato** desta in uno stato di totale mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3- Gli **impianti**, idrico ed elettrico, sono difformi alla normativa vigente e ove presenti risultano non funzionanti.

Da un'indagine di mercato i costi di regolarizzazione dello stato dei luoghi possono essere suddivisi in:

- 1- € **1.500,00** - Oneri Tecnico amministrativi per la presentazione del calcolo e verifiche strutturali dei Solai - (Ufficio di competenza. Genio Civile di Messina)
- 2- € **2.000,00** – Oneri per le pratiche di Ripristino e regolarizzazione delle distribuzioni interne – (Servizi territoriali ed urbanistici – (Comune di Messina)
- 3- € **250,00** - Aggiornamenti Catastali (Agenzia del Territorio – Comune di Messina)
- 4- € **37.249,47** – Opere edili di demolizione e ripristino allo stato di progetto dell'intero fabbricato da computo metrico estimativo (**Allegato n 17**).
- 5- € **25.923,20** – Smontaggio ripristino e rimontaggio della capriata di copertura
- 6- € **5.292,80** – Sostituzione/Restauro infissi
- 7- € **12.000,00** – Ripristino e messa a norma degli **impianti idrico e sanitario, elettrico**
- 8- **Diritti e tariffe** per la presentazione della pratica di demolizione.

La difformità può essere regolarizzata entro 6 mesi dal rilascio dalla presentazione della CILA in sanatoria presso gli enti competenti.

3.9. Individuazione precedenti proprietari del ventennio [punto 2.2) quesito].

Si riporta di seguito il quadro sinottico del bene

Al Sig. [REDACTED] i beni sono pervenuti con:

- atto pubblico notarile di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 11/09/2017 Repertorio n. 10580/3984.

3.10. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI dei beni A), B), C), [punto 7) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, lo scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come

definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc.) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio (**Allegato n. 15**)

I risultati dei calcoli delle superfici commerciali dei beni sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 3** relativa al **lotto**:

LOTTO 1 - Calcolo della superficie commerciale beni A.1 e A.2
(Fg. 3 Part.IIa 1867 Sub. 0)

Superficie lorda		MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
Destinazione				
A.1 vani principali + accessori diretti		66,20	1,00	66,20
A.2 vani principali + accessori diretti		67,75	1,00	67,75
A.2.1 dipendenze esclusive (terrazzi) Comunicanti con i vani principali		3,90	0,3	1,17
Totale A				135,12

Tabella 3: calcolo superficie commerciale per i beni appartenenti al LOTTO 1

I beni non censibili evincibili dalle planimetrie catastali, di pertinenza dei beni suddetti, in quanto beni di natura condominiale, risultano già considerati nel valore unitario attribuito dalla scrivente a ciascun bene ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie commerciale totale calcolata.

3.11. Valore di mercato dei beni e criterio di stima [punto 17) quesito].

In genere, il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto potrebbero assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe stato determinato dallo scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-**

comparativo, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona e dei quali sarebbero stati noti i valori di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, lo scrivente avrebbe determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Messina.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre del 2021 (**Allegato n. 9**), supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari (**Allegato n. 9**) della zona e dal Borsino Immobiliare (**Allegato n. 9**).

Per una migliore leggibilità si è sintetizzato nelle tabelle sottostanti (**Tabella n. 4, 5, 6 e 7**)

Agenzie Immobiliari		
Locale	1	2
prezzo di vendita	80.000,00	78.000,00
mq	45	53
prezzo al mq	1777,00	1471,00
Media	1624,24 €/mq	
Tabella 4: Calcolo valori di mercato per i beni in oggetto - Agenzie Immobiliari		

Borsino Immobiliare			
Artigianali	1ª Fascia	Media Fascia	Fascia Alta
prezzo di vendita	46.052,00	69.685,00	93.317,00
mq	130	130	130
prezzo al mq	354,00	536,00	717,80
Tabella 5: Calcolo valori di mercato per i beni - Borsino Immobiliare			

Borsino Immobiliare

Locali Commerciali	1° Fascia	Media Fascia	Fascia Alta
prezzo di vendita	93.698,00	124.088,00	154.478,00
mq	130	130	130
prezzo al mq	720,00	954,50	1188,29

Tabella 5: Calcolo valori di mercato per i beni - Borsino Immobiliare

Agenzia delle Entrate			
Abitazioni Civili	Min	Max	ZONA
prezzo di vendita mq.	420,00	630,00	Magazzini
	1150,00	1650,00	Commerciale
	962,00		

Tabella 6: Calcolo valori di mercato per i beni – Agenzia delle entrate II° Semestre 2021

Media tra i valori di mercato			
		Media	MEDIA Generale
Lotto 1	Borsino Immobiliare	954,50	1180,40 €/mq
	Agenzia delle Entrate	962,50	
	Agenzie Immobiliari	1624,24	

Tabella 7: Calcolo valore di mercato - Perizia

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, in Provincia di Messina, nel Comune di Valdina, in una zona centrale, con uno stato normale di conservazione oscilla in un valore medio di **1180,40** euro al metro quadro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta.

LOTTO 1

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che costituiscono il lotto, il panorama dall'appartamento, le finiture di fascia alta dello stesso, il buono stato di conservazione dei beni, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni, i valori stimati dallo scrivente risultano:

Lotto 1) Commerciale 135,12 mq x 1180,40 euro/mq = **159.495,60 euro**

A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo necessario per il costo di ripristino allo stato di progetto come riportato nel **punto 3.8.2**

I costi di regolarizzazione dello stato dei luoghi possono essere suddivisi in:

- 9- € **1.500,00** - Oneri Tecnico amministrativi per la presentazione del calcolo e verifiche strutturali dei Solai - (Ufficio di competenza. Genio Civile di Messina)
- 10- € **2.000,00** – Oneri per le pratiche di Ripristino e regolarizzazione delle distribuzioni interne – Servizi territoriali ed urbanistici – (Comune di Roccalumera)
- 11- € **250,00** - Aggiornamenti Catastali (Agenzia del Territorio – Comune di Messina)
- 12- € **37.249,47** – Opere edili di demolizione e ripristino allo stato di progetto dell'intero fabbricato da computo metrico estimativo (**Allegato n 16**).
- 13- € **25.923,20** – Smontaggio ripristino e rimontaggio della capriata di copertura
- 14- € **5.292,80** – Sostituzione/Restauro infissi
- 15- € **12.000,00** – Ripristino e messa a norma degli **impianti idrico e sanitario, elettrico** (Computo metrico - **Allegato n 16**)
- 16- **Diritti e tariffe** per la presentazione della pratica di demolizione.

La difformità può essere sanata entro 6 mesi dal rilascio dalla presentazione della CILA in sanatoria presso gli enti competenti.

VALORE LOTTO 1: (159.495,60 euro – 84.214,47) euro = 75.281,13 euro

VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO

75.281,13 euro (settantacinquemiladuecentoottantuno/13 euro)

4. Conclusioni

I risultati della stima effettuata dallo scrivente hanno portato all'individuazione di un lotto di vendita dei beni oggetto dell'esecuzione il cui valore finale è:

Suddivisione in Lotti			
LOTTO	BENE	DIMENSIONE (mq)	VALORE (€)
1	Abitazione	135,12	75.281,13
TOT.			75.281,13

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Messina, li 22 Maggio 2022.

In fede
L'ESPERTO
Arch. Mario Loteta
LOTETA
matr 1513


ALLEGATI

1. Verbale di nomina dell'Esperto del 14.10.2021;
2. Visura storica e Planimetria catastale in scala 1:100 del bene immobiliare sito nel Comune di Roccalumera Fg.12_ part. 21_sub. 3 - 4;
3. Visure ipotecarie del bene immobiliare sito nel Comune di Roccalumera Fg.12_ part. 21_sub. 3 - 4;
4. Richiesta Accesso agli atti;
5. Inizio operazioni peritali;
6. Verbale di sopralluogo;
7. Rilievo metrico;
8. Rilievo fotografico;
9. Indagine di mercato;
10. Risposta Accesso agli atti;
11. Pianta appartamento Superficie Catastale;
12. Ortofoto con localizzazione e accesso al bene;
13. Ortofoto inquadramento del bene;
14. Ortofoto posizionamento del bene;
15. Pianta appartamento superficie calpestabile;
16. Computo metrico estimativo C.M.E.