

INGEGNERE FRANCESCO COIRO

Via Dante Alighieri n. 39 – Villafranca Tirrena (ME)
Tel. 3209052473 – E-mail: francesco.coiro@email.it
PEC: francesco.coiro@ingpec.eu

TRIBUNALE DI MESSINA

PRIMA SEZIONE CIVILE / ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N.R.G.: 69/2023

INCARICO - ORDINANZA: 04/01/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Paolo Petrolo

UDIENZA: ex art. 569 c.p.c. 02/10/2024

RELAZIONE C.T.U. e PERIZIA di STIMA

Villafranca Tirrena, lì 08/08/2024

Il C.T.U.



PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Francesco Coiro, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione N° 69/23, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITI DELLA PERIZIA

L'Esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

- 1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
- 2) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
- 3) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte eseguita e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
- 4) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2° ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica



dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

- 5) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
- 6) Dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- 7) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti;
- 8) Provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
- 9) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



- 10) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
- 11) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;
- 12) Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso di validità;
- 13) Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.
- 14) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, precisando gli eventuali costi della stessa; 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 costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 15) Verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 16) Verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il



fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n°12976, intitolata "*Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici*"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

- 17) Ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato *in parte qua* dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;
- 18) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);
- 19) Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la



proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

- 20) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);
- 21) Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
- 22) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di



servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

- 24) Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;
- 25) Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26) Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
- 28) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 29) Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
- 30) Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* come sopra fissata) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati) ed una copia epurata nel rispetto della *privacy* senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti);
- 31) Provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi ed eventuali originali di A.P.E.



RELAZIONE PERITALE

Al fine di esplicitare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite portale SISTER, per effettuare consultazioni attuali e storiche di visure, elenco subalterni, elaborati planimetrici e planimetria catastale;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare l'ispezione ipotecaria dell'immobile;
- Catasto Energetico della Regione Sicilia per verificare l'esistenza dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica dell'immobile;
- Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca Tirrena al fine di richiedere e ritirare estratto del P.R.G., verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Villafranca Tirrena al fine di verificare le persone che risultano residenti nell'immobile ed avere copia del certificato di stato civile.

Previo comunicazione da parte dell'avv. Maristella Bossa, nominato custode giudiziario del compendio pignorato nell'esecuzione immobiliare iscritta al N. 69/2023 R.G. Es. Imm. Tribunale di Messina, nel giorno 24 ottobre 2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

RICERCHE IMMOBILIARI - Ricerca Catastale

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Messina - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile in proprietà all'esecutata risulta identificato come di seguito specificato:

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - VILLAFRANCA TIRRENA (ME)								
N.°	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	U	2	389	5	A/6	6	2,5 vani	15,49 €



VERIFICA TRASCRIZIONI IMMOBILIARI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina sono state effettuate ricerche per denominazione dell'immobile, al fine di accertare l'esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che la proprietà dei beni immobili sopradescritti sono intestati al seguente soggetto:

[REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:

- Atto di Compravendita in data 14 dicembre 2001 a rogiti di [REDACTED]
Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Messina in data 16 gennaio 2002 Registro Particolare 971 Registro Generale 1093

Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate in data 04 agosto 2024 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 30/07/1997 - Registro Particolare, [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] tra Vivi –
Compravendita (nota disponibile in formato elettronico allegata alla presente)
- TRASCRIZIONE del 14/01/2002 - [REDACTED]
[REDACTED]
Compravendita (nota disponibile in formato elettronico allegata alla presente)
- TRASCRIZIONE del 12/05/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 10378, Registro Generale 13094, Pubblico ufficiale UNEP C/O Corte D'Appello di Messina, Repertorio 244/2023 del 10/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (nota disponibile in formato elettronico allegata alla presente)

Non sono presenti omissioni fiscalmente rilevanti, come omesse denunce di successione, ecc., sull'immobile oggetto di perizia



CONFINI

Il bene, sopra catastalmente individuato al foglio 2 particella 389 subalterno 5, confina a nord-est con il subalterno 14 ed a sud-ovest con il subalterno 6 della medesima particella, a nord-ovest con la strada via Giorgio La Pira ed a sud-est con la particella 1247.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattandosi di un piccolo immobile al piano terra si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è preso visione dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Villafranca Tirrena presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata.

La documentazione presente in Comune può essere così riassunta:

- Concessione Edilizia n. 2 del 11/01/2002 riguardante i "Lavori di risanamento igienico di un immobile ad una elevazione con previsione di sopraelevazione sito in via G. la Pira n. 11" per i quali è stato comunicato l'inizio dei lavori in data 20/06/2002 ma evidentemente mai realmente avviati.
- Verbale di accertamento di violazione edilizia n. 82 del 06/11/2008 in cui vengono accertate delle difformità rispetto alla comunicazione di avvio lavori di semplice di tegole ammalorate del 31/08/2008.
- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. relativamente ai lavori di demolizione e rifacimento della copertura in legno a doppia falda di un fabbricato sito in Via G. La Pira n° 11 del Comune di Villafranca Tirrena.

Attualmente il fabbricato in oggetto si trova nelle medesime condizioni riscontrate nel verbale di accertamento di violazione sopra menzionato.

Preso atto della documentazione attualmente depositata presso l'U.T.C. del Comune di Villafranca Tirrena tendente all'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., dei pareri favorevoli già ottenuti e della tipologia di opere oggetto dell'accertamento di conformità è possibile attestare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 per tutte le opere realizzate in difformità.



DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Villafranca Tirrena, l'immobile al civico n. 52 di via Giorgio la Pira non risulta occupato dall'esecutato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia si trova nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), consiste in un monolocale con annessi servizi igienici, costituito da un solo piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a tetto a due falde, è dotato di ingresso autonomo direttamente dalla via Giorgio la Pira al civico 52.

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente il 1942, è censito al N.C.E.U del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 2 particella 389 subalterno 5 e ricade nel P.R.G vigente in zona B2.

Il fabbricato esternamente ed internamente si presenta in uno stato di scarsa conservazione e mantenimento, privo dell'intera copertura, con intonaci e finiture (interni ed esterni) in pessimo stato di conservazione, pavimentazione in pessimo stato, privo di tutti gli impianti, con infissi fatiscenti.

Sul fabbricato risulta certamente necessario un importante intervento di ristrutturazione edilizia.

Commercialmente il bene risulta di scarsa appetibilità di mercato in quanto senza scoperto, sprovvisto di posto auto e confinato su tre lati.

La superficie lorda commerciale di vendita risulta pari a 35,45 mq.

CLASSE ENERGETICA

In riferimento all'immobile in oggetto, dalla visura eseguita presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia non risulta depositata alcun Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica (vedasi estratto della visura in allegato).

L'immobile in oggetto è classificato in categoria A/6 (abitazione di tipo rurale) ed è attualmente sprovvisto di impianto di climatizzazione, per lo stesso è stata predisposto direttamente dal sottoscritto l'attestato di Prestazione Energetica, redatto secondo le modalità di calcolo previste dal di cui al d.P.R. n° 59/2009 e s.m.i..

Dall'Attestato di Prestazione Energetica predisposto per l'immobile risultata la classe energetica di riferimento "G", corrispondente ad un valore di EP_{gl,nren} di 109,98 KWh/mq anno.



CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, raffrontate anche con le quotazioni immobiliari semestrali riportate dall'Agenzia delle Entrate - OMI, tenuto conto:

- l'ubicazione, la consistenza, la capacità edificatoria residua;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale scarso andamento del mercato immobiliare per beni simili;
- la presenza di irregolarità urbanistiche;
- la classe energetica.

Si è proceduto all'analisi di stima considerando che:

- il **valore catastale** dell'immobile, appartenente alla categoria catastale A/6 – Classe 6 – Consistenza 2,5 con una rendita di € 15,49 moltiplicata e sommata al coefficiente di rivalutazione (120 + 5%), risulta pari a € **1.951,74**.
- la **superficie commerciale**, impiegando il criterio UNI 10750:2005, rilevando le misure dalla planimetria in atti depositata all'U.T.C. del Comune di Villafranca Tirrena, considerando le superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti (superficie al 100%), arrotondata all'unità è pari a **36,00 mq**



- il **valore di zona** attuale per la zona di riferimento (B2), risalendo al valore per mq tramite la consultazione delle quotazioni immobiliari semestrali attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate - OMI, localizzate per la zona territoriale omogenea di Villafranca Tirrena, per tipologia immobiliare e stato di conservazione, risulta pari a **1.100,00 €/mq**
- il **coefficiente correttivo**, tenendo conto dell'esposizione dell'immobile, l'affaccio, la luminosità, la vetustà, la finitura e la manutenzione, la presenza, l'assenza e la condizione di impianti, l'efficienza energetica e lo stabile, per cui è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (Classe G), risulta pari a **0,233343**, che moltiplicato per il valore di zona ci restituisce un valore pari a **256,68 €/mq**
- il **più probabile valore di mercato** dell'immobile risulta pari al prodotto tra la superficie commerciale ed il valore di zona moltiplicato per il coefficiente correttivo, da cui si ottiene un valore di **9.240,00 €** con un'oscillazione prevista di $\pm 4.435,00 €$

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all'immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore commerciale prudenziale attuale complessivo a corpo di **€ 6.000,00 (seimila/00)** calcolato in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine successive della presente relazione, redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Villafranca Tirrena, lì 08/08/2024

Il C.T.U.

