
TRIBUNALE DI PATTI

G.E. XXXXXXXXXX

Causa R. es. Imm. n.ro.38/2022

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: Relazione di stima beni oggetto di esecuzione

Tecnico incaricato: Ing. XXXXXXXXXXXXXXX

via XXXXXXXXXXXXX

email: XXXXXXXXXXXXX

pec: XXXXXXXXXXXXX

tel. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



PREMESSA

Il sottoscritto CTU Ing. XXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXXX via XXXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con il numero XXXXXXXXX, su incarico del Signor Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, XXXXXXXXX in data 25/10/2022 si è recato per effettuare un sopralluogo, congiuntamente al nominato custode, presso l'immobile oggetto di stima sito in c/da Caria Ferro del Comune di Naso (Me).

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo, nel quale sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché 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

Il bene immobile, costituente il lotto oggetto di valutazione, è sito in c/da Caria Ferro del Comune di Naso (Me). L'edificio è situato nella zona periferica del paese, facilmente raggiungibile dalla S.S. 113 Messina-Palermo.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

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

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Consist.	Rendita €	piano
8	1216	3	A/2	6	8,5 vani	526,79	T-1

Superficie catastale mq. 214, Totale escluse aree scoperte mq. 213.

CONTRADA CARIA FERRO Piano T-1

Tutti i dati sopra riportati, sono stati ricavati dalla Visura Catastale n. T296/2022 del 25/10/2022, che si allega sotto la lettera A.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra confinante da tutti i lati con corte circostante, è ubicato al piano terra e primo di un edificio plurifamiliare, con ingresso dalla strada pubblica, mediante accesso pedonale, che conduce nella corte privata. Da detta corte, si giunge all'ingresso dell'unità abitativa oggetto di stima;

STIMA DELL'IMMOBILE

L'immobile, come detto, fa parte di un edificio plurifamiliare con 2 appartamenti indipendenti tra loro, esso si articola su tre piani fuori terra, seminterrato, terra e primo.

La corte non pavimentata è delimitata da un muretto in blocchi di cemento colorato e cancello in ferro. (Foto all. B).

La struttura portante è in cemento armato mentre le chiusure sono in laterizio.

La facciata esterna è rifinita con intonaco al civile, non tinteggiata.

L'appartamento ha pareti rifinite con strato di intonaco al civile e strato di tonachina, non tinteggiate, gli infissi esterni corredate da oscuranti del tipo persiane sono in legno, mentre mancano le porte interne, non sono stati rilevati ne impianti di riscaldamento ne di produzione di acqua calda sanitaria, i servizi igienici hanno le pareti rivestite con piastrelle, ma sono privi di sanitari.

L'immobile è così suddiviso:

P.T. : ingresso principale che conduce direttamente nel soggiorno, cucina, una camera, un bagno e un ripostiglio. (All. C).

P.1. da n. 2 camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un locale di sgombero non del tutto rifinito. Le camere sono disimpegnate ed hanno affaccio su balcone. Non è presente alcuna scala di collegamento tra i due piani. (All. D).

L'altezza dei locali è di mt 2,90 al piano terra e variabile da mt 3,40 a mt 1,10 al piano primo.

Il fabbricato è in uno stato di carente manutenzione ordinaria.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è di mq. $(214,00 + 70,00/3^*) = \text{mq } 237,00$.

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

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. E)

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 Naso si è potuto riscontrare una quotazione media per immobili simili variabili tra €/mq 720,00 e €/mq 1.050,00.

Ciò posto si osserva che il fabbricato in esame offre la peculiarità di una massima utilizzazione degli spazi disponibili, le rifiniture sono di livello medio, predisposto alla dotazione di tutti i comfort anche se in carente stato manutentivo.

Pertanto, si ritiene che il valore unitario da attribuire alla superficie, è pari a €/mq. 900,00.

Il valore così calcolato tiene conto della maggiore utilizzazione delle superficie 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, può realizzare internamente, in virtù di avvedute scelte, delle ottimali condizioni igienico-ambientali non sempre riscontrabili in altri compendi.

Si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 900,00 \times \text{mq. } 237,00 = \text{€ } 213.300,00$$

2) Stima per Reddito di Capitalizzazione

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito è stata effettuata una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle OMI (All.E):

Si ritiene che il valore più congruo al caso di specie sia pari ad €/mq. mese 3,80

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:

$$\text{€ } 3,80 \times 237,00 \text{ mq.} \times 12 = \text{€ } 10.807,20$$

Detraendo tasse ed 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:

$$\text{€ } 10.807,20 \times (1 - 0.32) = \text{€ } 7.348,90$$



che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore dell'immobile pari a € **244.800,00**

Si considera dunque un valore medio tra i due precedentemente calcolati, pari ad € 229.000,00 tenendo conto anche della rivalutazione degli immobili.

VERIFICHE TECNICO - DOCUMENTALI:

-Titoli Abilitativi:

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- *Licenza edilizia n.72 del 7/05/1977*
- *Catastazione redatta in data 06/08/1997(ALL.F)*
- *C.E. in Sanatoria per difformità alla licenza edilizia n.72/77 richiesta in data 29/09/1986 n.ro 11894;(All G)*
- *Certificato d'idoneità sismica depositato all'ufficio del Genio Civile di Messina in data 24/07/2001; (All G)*
- *Nulla osta Assessorato Agricoltura e Foresta rilasciato in data 14/01/2009;(All G)*

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Naso non è emerso l'atto di rilascio della Concessione in Sanatoria di cui sopra.

-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 20/05/2022, la parte esecutata era già in possesso di 1/1 della proprietà del bene in regime di separazione dei beni, come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio (All. H).

- Proprietà quota pari a 1/1 attribuita al **XXXXXXXXXXXX** con atto di compravendita n.ro 3548 del 06/04/1981, di cui nota di trascrizione e compresa nell'All.G

Si precisa, inoltre, che l'immobile non è divisibile 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:

L'immobile risulta pervenuto al **XXXXXXXXXXXX** con atto sopra citato ed intestato a lui fino ad oggi.

-Accertamento dello stato di possesso:

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



Si precisa che l'unità abitativa posta al piano seminterrato identificata in NCEU al Foglio 8 Part 1216 sub 2 non è più in possesso della parte esecutata, ma del XXXXXXXXXXXXXXXX che ha acquistato la proprietà tramite asta pubblica e conseguente decreto di trasferimento del 10/06/2014 numero di repertorio 131/2014.

DIFFORMITA' RISCONTRATE E QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE:

Si segnala che lo stato di fatto dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale depositata all' UTE ed a quanto previsto negli elaborati progettuali.

Tutto quanto premesso si ritiene necessario definire la pratica di concessione in sanatoria di cui risultano essere presenti tutti gli elaborati necessari al rilascio, e successivamente procedere alla redazione di certificato di abitabilità dell'immobile.

Le spese previste per la redazione ed il deposito degli elaborati tecnici necessari al completamento della pratica, come anzidetto, sono di seguito computate:

- *Redazione APE (attestazione prestazione energetica) € 300,00;*
- *Certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico = € 1000,00*
- *Redazione e presentazione SCA (agibilità) = € 1500,00*

TOTALE Spese:

- *Spese tecniche € 2.800,00 + Cassa 4% + IVA 22% = € 3.552.64*

RIEPILOGO VALUTAZIONE

- **Valore di mercato dell'immobile**
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova
- al lordo delle spese di regolarizzazione..... **€ 229.000,00**
- al netto delle spese di regolarizzazione..... **€ 225.447,36**



- **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: $225.447,36 \times 15 \% = \dots\dots\dots\text{€}$ **33.817,10**

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

al netto delle decurtazioni sopra riportate, nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova.....€ **191.630,26**
diconsi euro **centonovantunoseicentotrenta/26**

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 € **191.630,26** euro (**centonovantunoseicentotrenta/26**) al netto delle spese tecniche come sopra computate.

ULTERIORI ALLEGATI:– Verbale di accesso ai luoghi (ALL. I) – Estratto di mappa 1:2000 (ALL.L).

Tutto quanto ad espletamento dell'incarico conferito allo scrivente

Librizzi 10/02/2024

Il CTU Ing XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

