
TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI CIVILI

Procedura Esecutiva N. 77/2021

N. Gen. Rep. **00077/2021**

Giudice Dr. Domenico ARMALEO

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. ing. David Germanò
Inscritto all'Albo della Provincia di Messina al N. 2807
Inscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1745
C.F.: GRM DVD 74R10 F158W - Part. IVA: 02133940839*

*con studio in Messina Via Malpighi 26c
Telefono e Fax: 090/710016
Cellulare: 3473021529*

*email: david@gdstudio.it
pec: david.germano@ingpec.eu*

Beni in:

1. Messina - Viale Aranci, piano 2°, interno 8, scala B, riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 108, particella 1580, sub.20, categoria A/3, cl.10, cons. 5 vani, rendita catastale €335,70.

1. PREMESSA

Con comunicazione mediante PEC ricevuta da parte del Tribunale di Messina in data 07 Settembre 2021 da parte della Cancelleria di pertinenza (e successiva mia accettazione incarico e giuramento presso la Cancelleria avvenuto in data 13.10.2021), il Giudice delle Esecuzioni dott. Domenico Armaleo, con provvedimento del 3.08.2021 riguardante la procedura esecutiva N. 77/2021 promossa dalla UNIPOL REC S.P.A., incaricava (vedi All. A) il sottoscritto Dott. ing. David Germanò, iscritto all'albo dei periti C.T.U. presso il Tribunale di Messina con il numero 1745, in sostituzione dell'ing. Maurizio Avellino, nominato quale esperto estimatore dallo stesso Giudice, a redigere la relazione di stima e quant'altro meglio specificato nei "Quesiti formulati dal G.E." (vedi All. A) relativamente al seguente **immobile**:

Immobile sito nel Comune di Messina (ME), in Viale Aranci, piano 2°, interno 8, scala B, riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 108, particella 1580, sub.20, categoria A/3, cl.10, cons. 5 vani, rendita catastale €335,70.

Accettato l'incarico il sottoscritto, dopo aver acquisito la relativa documentazione tecnica, ha comunicato alle parti in causa l'inizio dei lavori e la convocazione, per eseguire la perizia fotografica d'ufficio all'immobile in oggetto. Per come documentato nel verbale di sopralluogo (vedasi "*verbale del sopralluogo*" – All. C) il sottoscritto, al fine di evitare ritardi nell'esecuzione immobiliare in esame, in data 22/02/2022 ha dato inizio ai lavori procedendo ad una ispezione dell'immobile da valutare. Si precisa che durante il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento, se pur avvenuto sia dall'interno che dall'esterno, non è stato possibile eseguire scatti fotografici degli interni in quanto impeditomi da parte del padre del proprietario che insieme alla moglie ad oggi abita l'immobile.

Alla presente relazione di perizia, che contiene l'esatta descrizione, i confini, i dati catastali, l'eventuale esistenza di uno stato locativo, diritto di abitazione o altri vincoli del compendio pignorato, sono allegati i seguenti documenti:

- "*Verbali di nomina da parte del G.E. e quesiti postimi*" – All. A
- "*Convocazione delle parti per perizia fotografica d'Ufficio e ricevute d'invio*" – All. B
- "*Verbale del sopralluogo*" - All. C
- "*Visura storica catastala dell'immobile oggetto di stima*" - All. D
- "*Estratto di mappa della particella in cui ricade l'immobile oggetto di stima*" -All. E
- "*Perizia fotografica degli esterni dell'immobile oggetto di stima realizzata il giorno del sopralluogo, ovvero il 22.02.2022*" - All. F
- "*Planimetria catastale ultima in atti dell' immobile oggetto di stima*" - All. G
- "*Planimetria dello stato di fatto con nomenclatura ambienti*" - All. H
- "*Attestato di Prestazione Energetica (APE) del bene oggetto di stima*" – All. I
- "*Documentazione Urbanistica*" - All. L
- "*Banca Dati Quotazione Immobiliare*" - All. M
- "*Nota spese e competenze*" – All. N

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per l'espletamento del presente incarico e per l'acquisizione della documentazione occorrente per la redazione della consulenza, il C.T.U. ha svolto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Messina (ME).

In data 22.02.2022 alle ore 16:00 il C.T.U si recava presso il suddetto immobile (vedasi “*verbale del sopralluogo*” – All. C) dove, alla presenza di persona di sua fiducia svolgeva le operazioni peritali sul luogo. Si precisa che il sottoscritto ha cercato di avvisare la parte debitrice formalmente mediante due raccomandate A/R di cui la prima inviata all’indirizzo di residenza del debitore è tornata al mittente come “indirizzo sconosciuto”, mentre la seconda è stata ricevuta e ritirata dal padre del debitore in data 18.02.2022 per come può leggersi nella ricevuta di ritorno della raccomandata allegata alla nota spese e competenze (All. N).

Nonostante il debitore era stato regolarmente informato della data del sopralluogo, per come già anticipato nel precedente paragrafo, non ha permesso al sottoscritto di eseguire i rilievi fotografici d’ufficio all’interno dell’immobile che tuttavia il sottoscritto ha potuto, seppur abbastanza rapidamente, ugualmente visitare e periziare. In sede di sopralluogo si sono annotate le caratteristiche interne ed esterne dell’immobile, scattate alcune fotografie esclusivamente dall’esterno al fine di comprendere al meglio il contesto in cui ricade l’immobile oggetto di stima, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione ed eseguire alcuni rilievi grafico-metrici per verificarne le caratteristiche dimensionali.

In tale occasione il sottoscritto ha appurato quanto segue:

- L’immobile è un appartamento posto piano secondo di un complesso edilizio popolare a quattro elevazioni fuori terra dotato di corte interna utilizzata per parcheggiare le auto. L’accesso al condominio avviene da cancello elettrico carrabile funzionante o da adiacente cancelletto pedonale. Da detta corte interna si arriva ai due corpi scala del complesso edilizio di cui quello identificato con la lettera “B” (vedi foto 4 e 5 “*perizia fotografica*” – All. F) costituisce ingresso all’immobile. Detto ingresso è costituito da un portoncino in alluminio in discreto stato di conservazione da cui si accede all’androne condominiale di pertinenza dell’immobile oggetto di perizia. Per come visibile dalle foto 5, 6, 7 detto androne condominiale, e tutto il vano scala, risultano in condizioni manutentive decisamente migliori rispetto alle facciate esterne di tutto il condominio (che al contrario necessitano di interventi manutentivi nel breve termine).
- Si precisa ancora che in sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare la complessiva corrispondenza tra la planimetria catastale (All. G) e lo stato di fatto (All.H) dell’immobile oggetto di stima. Da detto sopralluogo si è evidenziata la presenza della chiusura e di un piccolo ampliamento di una delle due verande (quella più piccola, adiacente al vano “cucina”).

Successivamente il C.T.U. si è recato da solo nella zona in cui ricade il compendio pignorato per alcuni accertamenti, e ha preso contatti con agenzie immobiliari operanti sul territorio per esperire indagini circa i prezzi di mercato di beni analoghi al cespite oggetto di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un immobile sito nel Comune di Messina (ME), in Viale Aranci, piano 2°, interno 8, scala B, riportato al N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio 108, particella 1580, sub.20, categoria A/3, cl.10, cons. 5 vani, rendita catastale €335,70.

L’unità immobiliare che di fatto costituisce il cespite oggetto di stima è ad oggi intestata a:

1. ----- (proprietà per 1/1) dal 19.02.2010 ad oggi.

Il cespite, tutto distribuito in un unico piano (piano 2°) è composto:

- da un ambiente d’ “*ingresso*” (cui dal vano scala si accede mediante una porta blindata in buono stato di conservazione) pari a circa **6m²** di superficie utile e che costituisce disimpegno per un ambiente ad oggi adibito a “*soggiorno*” di superficie utile pari a circa **16,3m²** seguito dal corridoio. Detto “*corridoio*”, pari a circa **5,6m²** di superficie utile, permette di accedere ai restanti ambienti della casa, ovvero: una “*cucina*” pari a circa **8,7m²** di superficie utile e dalla quale si accede alla “*veranda chiusa*” ed ampliata per

una superficie utile complessiva pari a circa **4,5m²**; un “*bagno*” di superficie utile pari a circa **4,2m²**, una prima “*camera da letto*” di superficie utile pari a circa **12,2m²**, una seconda “*camera da letto*” di superficie utile pari a circa **16,7m²** dotata di ampio balcone/veranda di superficie pari a circa **13m²**.

Si precisa che tutto l’immobile è adeguatamente illuminato con illuminazione naturale.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA dell’immobile di cui fa parte il compendio pignorato e caratteristiche della zona

L’unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo di un complesso edilizio popolare a quattro elevazioni fuori terra. L’accesso al condominio avviene da un cancello elettrico carrabile funzionante o da adiacente cancelletto pedonale entrambi posti su *Viale Aranci* che permettono accesso a corte interna condominiale. Da detta corte interna si arriva ai due corpi scala del complesso edilizio di cui quello identificato con la lettera “B” costituisce ingresso all’immobile. Detto ingresso è costituito da un portoncino in alluminio in discreto stato di conservazione da cui si accede all’androne condominiale di pertinenza dell’immobile oggetto di perizia posto al piano secondo. La porta blindata d’accesso all’immobile oggetto di perizia è in buono stato di conservazione (vedi Foto 7 “*perizia fotografica*” – All. F).

L’intero corpo di fabbrica è stato edificato negli anni ’80 dall’*Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Messina*.

L’immobile di edilizia popolare oggetto di perizia, si trova in stato di conservazione proporzionale alla vetustà ed alla tipologia edilizia dello stesso e necessita di opportune opere di manutenzione per il mantenimento del decoro complessivo (vedi “*perizia fotografica*” – All.F), sia per quanto concerne l’appartamento periziato che il corpo di fabbrica nel suo complesso.

L’unità immobiliare in questione è ubicata in viale Aranci, ovvero una traversa del Viale Giostra di basso interesse architettonico e commerciale e a vocazione quasi esclusivamente residenziale.

Internamente l’immobile risulta tinteggiato con idropittura e i pavimenti piastrellati.

Il condominio cui fa parte l’immobile in oggetto è regolarmente allacciato alla rete gas metano.

La struttura portante dell’intero compendio pignorato è in cemento armato, i solai in latero cemento e la copertura del corpo di fabbrica anch’essa in latero cemento a terrazza praticabile.

L’immobile è munito di impianto idraulico (come da planimetria catastale è presente un servizio igienico e la cucina), elettrico e citofonico. L’acqua calda sanitaria, è verosimilmente garantita da boiler elettrico ACS (acqua calda sanitaria).

Gli immobili presenti all’interno del condominio possono godere di posto auto con accesso carrabile da cancello elettrico su Viale Aranci.

Detta zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tuttavia di mediocre interesse commerciale visto il contesto complessivamente degradato di quasi tutto il Viale Giostra. E’ vicino al nuovo svincolo autostradale messinese (per l’appunto “svincolo Giostra”); sono presenti le infrastrutture primarie e secondarie; è particolarmente abitata in qualsivoglia periodo dell’anno, ed è solo servita dai mezzi pubblici (bus). I residenti del posto non riscontrano particolari difficoltà nel parcheggiare l’auto grazie ai posti auto condominiali presenti nella corte di pertinenza.

Caratteristiche zona: traffico medio-alto.

Caratteristiche zone limitrofe: edilizia residenziale di tipo popolare.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici: bus.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, stazione di servizio, pizzerie, bar, farmacia e guardia medica.

3.2 STATO DI POSSESSO

In atto il compendio pignorato risulta totalmente **OCCUPATO da persone e cose**. Nel giorno del sopralluogo l'accesso è stato al sottoscritto consentito dal padre del debitore esecutato, che evidentemente lo abita regolarmente insieme alla propria moglie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali, trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Nessuno

4.2.2. Pignoramenti:

UNIPOL REC S.P.A. in forza di pignoramento (consegnato dall'UNEP il 20.4.2021) ed iscritto a ruolo in data 5 maggio 2021, al n. 77/2021r.g.e.i.;

4.2.3. Altre trascrizioni: **non presenti**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **non presenti**

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia e catastale:

L'immobile è complessivamente conforme al primo accatastamento ed alla planimetria ultima in atti. Tuttavia si è potuta evincere una difformità rispetto alle planimetrie catastali ufficiali, ovvero nello specifico:

- la presenza della chiusura e di un piccolo ampliamento di una delle due verande (quella più piccola, adiacente al vano "cucina").

Tali difformità andrebbero sanate, ed il costo indicativo per detta sanatoria è stimabile in circa €4.000,00 (includendo sia gli oneri professionali che gli oneri urbanistico-catastali).

4.3.2. Oneri relativi al Completamento del fabbricato

Nessun onere.

4.3.3. Oneri relativi al Rinnovo della licenza ed abitabilità

Nessun onere.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla visura storica effettuata dallo scrivente in data 31/01/2022 (All. D), e da data 19.02.2010, il cespite risulta intestato a:

1. ----- dal 19.02.2010 ad oggi (ricevuto per donazione del 19/02/2010, in atti dal 22/02/2010 Rep.n.: 144939 Rogante: DI PASQUALE VINCENZO)

Precedentemente (dal 13.07.2000 al 19.02.2010), risultava intestato ai genitori :

2. ----- (proprietà per 1/2)
3. ----- (proprietà per 1/2)

Precedentemente (dal 07.03.1987 al 13.07.2000), risultava intestato a :

4. ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MESSINA C.F. 00081730830, con sede in MESSINA (ME) il 06/03/1940 (proprietà per 1/1).

6. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il bene in oggetto è una immobile facente parte di un complesso di edilizia popolare edificato negli anni '80. Urbanisticamente si trova infatti su zona del P.R.G. classificata come "PPR" ovvero "Piano Particolareggiato di Risanamento" (vedi All.I – documentazione Urbanistica). L'accesso al bene avviene dal Viale Aranci, piccola traversa perpendicolare al Viale Giostra. L'unità immobiliare si trova al piano secondo.

Nello specifico, (vedi *planimetria stato di fatto con nomenclatura ambienti* – All.H per come già anticipato al paragrafo 2, gli ambienti costituenti l'appartamento in oggetto sono i seguenti:

- "ingresso" (cui dal vano scala si accede mediante una porta blindata in buono stato di conservazione) pari a circa **6m²** di superficie utile;
- "soggiorno" di superficie utile pari a circa **16,3m²**;
- "corridoio", pari a circa **5,6m²** di superficie utile;
- "cucina" pari a circa **8,7m²** di superficie utile;
- "veranda chiusa", che costituisce ampliamento della cucina, pari a circa **4,5m²** di superficie utile;
- "bagno" di superficie utile pari a circa **4,2m²**;
- "camera da letto 1" di superficie utile pari a circa **12,2m²**;
- "camera da letto 2" di superficie utile pari a circa **16,7m²** dotata di ampio balcone/veranda di superficie pari a circa **13m²**.

Il cespite è dunque composto da un piano secondo catastalmente rilevato come A/3 (*abitazioni di tipo economico*) di superficie utile pari a **74,2 m²** oltre **13m²** di balcone/veranda, e superficie catastale pari a **96 m²** distribuiti in 5 vani catastali (si vedano le "*Planimetria catastali*" – All. G e la "*Visura catastale*" – All. D).

L'attuale distribuzione degli ambienti è adeguata alla fruizione come "abitazione" (per la quale risulta catastata), con presenza di componenti finestrati in misura idonea a garantire sufficiente luce naturale e presenza di adeguati servizi igienici e cucina.

6.1 CONSISTENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'appartamento in oggetto ha le seguenti misure:

Destinazione	Sup. Coperta [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Altezza [m]	Esposizioni	Condizioni interne	Condizioni esterne
Piano Secondo	circa 96	1	circa 96	2,95	Sud-Est-Ovest	sufficienti	mediocri

La superficie coperta si intende calcolata comprensiva dei pilastri e dei muri perimetrali di pertinenza.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: cemento armato.
condizioni: complessivamente in buono stato manutentivo (non si sono evidenziate lesioni strutturali).

Rampe, balconi (struttura):

sono presenti balconi e verande di pertinenza aggettante su area (corte) di pertinenza condominiale.

Interni:

muri, soffitti e pavimenti: non rilevati.

Portoncino di ingresso (componente edilizia):

tipologia: porta blindata ad un'unica anta.

materiale: alluminio/ferro.

condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: serramenti a doppia anta;

materiale: alluminio;

protezione: persiane;

condizioni: mediocri.

6.2 CONFINI

L'unità immobiliare confina con:

- Corte di pertinenza condominiale (prospetto SUD);
- Proprietà altra ditta (prospetto NORD);
- Corte di pertinenza condominiale (prospetto EST);
- Corte di pertinenza condominiale (prospetto OVEST).

6.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, RIFINITURE ED IMPIANTI

L'accesso al condominio di cui fa parte il compendio pignorato avviene da un cancello elettrico carrabile funzionante o da adiacente cancelletto pedonale entrambi posti su *Viale Aranci* che permettono accesso a corte interna condominiale. Da detta corte interna si arriva ai due corpi scala del complesso edilizio di cui quello identificato con la lettera "B" costituisce ingresso all'androne condominiale dell'immobile periziato posto al piano secondo. La porta blindata d'accesso all'immobile oggetto di perizia è in buono stato di conservazione (vedi Foto 7 "perizia fotografica" – All. F).

L'intero corpo di fabbrica è stato edificato negli anni '80 dall'*Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Messina* pertanto le rifiniture sono necessariamente di tipo economico.

L'immobile di edilizia popolare oggetto di perizia, si trova in stato di conservazione proporzionale alla vetustà ed alla tipologia edilizia dello stesso e necessita di opportune opere di manutenzione per il mantenimento del decoro complessivo (vedi "perizia fotografica" – All.F), sia per quanto concerne gli interni dell'appartamento periziato, sia per quanto concerne gli esterni del condominio nel loro complesso.

Internamente l'immobile risulta tinteggiato con idropittura e i pavimenti piastrellati.

Il condominio cui fa parte l'immobile in oggetto è regolarmente allacciato alla rete gas metano.

La struttura portante dell'intero compendio pignorato è in cemento armato, i solai in latero cemento e la copertura del corpo di fabbrica anch'essa in latero cemento a terrazza praticabile.

L'immobile è munito di impianto idrico, di impianto fognario e di impianto elettrico, citofonico, TV e ACS.

6.4 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene in oggetto può definirsi di livello medio (medio/basso) sia per la tipologia economico-costruttiva che per il contesto in cui è edificato. L'esterno dell'immobile si trova in mediocre stato conservativo e necessita nel breve termine di opere di risanamento/ripristino.

Il condominio cui fa parte l'immobile oggetto di stima dispone di un'area esterna destinata a parcheggio comune, con accesso mediante cancello elettrico. L'aerazione dei vani, per come è evincibile dalle planimetrie allegate, è idonea alla destinazione d'uso dell'immobile e viene garantito il rapporto aero illuminante mediante luminosità naturale. Lo stato di conservazione e manutenzione del cespite è complessivamente mediocre.

6.5 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'unità immobiliare in questione è ubicata in viale Aranci, ovvero una traversa del Viale Giostra di basso interesse architettonico e commerciale e a vocazione quasi esclusivamente residenziale.

Internamente l'immobile risulta tinteggiato con idropittura e i pavimenti piastrellati.

Il condominio cui fa parte l'immobile in oggetto è regolarmente allacciato alla rete gas metano.

Detta zona è fornita di opere di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tuttavia di mediocre interesse commerciale visto il contesto complessivamente degradato di quasi tutto il Viale Giostra. E' vicino al nuovo svincolo autostradale messinese (per l'appunto "svincolo Giostra"); sono presenti le infrastrutture primarie e secondarie; è particolarmente abitata in qualsivoglia periodo dell'anno, ed è solo servita dai mezzi pubblici (bus). I residenti del posto non riscontrano particolari difficoltà nel parcheggiare l'auto grazie ai posti auto condominiali presenti nella corte di pertinenza.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici (corse di bus cittadini).

I residenti del posto, non riscontrano particolare difficoltà nel parcheggiare l'auto sia nelle ore diurne che notturne.

6.6 GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ

Di norma la collocazione sul mercato immobiliare di compravendita di beni ubicati nella stessa zona dell'immobile in oggetto, di taglio medio e di analoghe caratteristiche costruttive, avviene in tempi medio-lunghi e si rivolge ad uso civile abitazione.

L'immobile oggetto di perizia ricade nel Comune di Messina pur ricadendo in una zona a protezione speciale (ZPS) risulta nella realtà di complessivo mediocre interesse sia naturalistico che architettonico che commerciale per i motivi già menzionati.

Sono presenti le infrastrutture primarie e secondarie.

In definitiva considerato che il grado di conservazione del bene in oggetto nel suo complesso appare mediocre per gli esterni e sufficiente per gli interni, tenuto conto dei limiti commerciali ad oggi noti per la zona "Giostra" principalmente per le abitazioni nativamente di tipo "popolare", si ritiene che la sua **commercibilità** possa complessivamente definirsi **mediocre**.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1. CRITERIO DI STIMA

L'aspetto economico adottato nella stima in oggetto è quello del più probabile *valore di mercato* (commerciale), che rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie "allo stato attuale", cioè riferendosi all'anno 2022.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite in oggetto si è seguito il procedimento di *stima sintetico-comparativo*, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Adottando come parametro tecnico il m² (metro quadro) di superficie coperta, si è valutato l'immobile assumendo il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella zona, ovvero in €/m² (per unità di superficie coperta).

Sulla base di un valore orientativo, desunto da indagini sul mercato immobiliare di compravendita effettuate dal C.T.U., si è proceduto mediante opportuni aggiustamenti dipendenti dallo stato di conservazione e manutenzione, dalle qualità delle rifiniture, dalla vetustà, ecc, al fine di pervenire al valore commerciale (cioè il più probabile valore attribuibile da ordinari compratori) del cespite in oggetto.

7.2 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che nella stessa zona in cui ricade il bene in oggetto per appartamenti di medesima tipologia e dalle analoghe rifiniture, il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta oscilla attorno a prezzi compresi tra €/m² 700,00 e €/m² 1.000,00. I valori dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate oscillano invece fra prezzi compresi tra €/m² 810,00 e €/m² 1.200,00 per la tipologia costruttiva come quella in esame (abitazione di tipo popolare), (vedi All.M). In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto (precedentemente enumerate), del contesto, del mediocre stato di conservazione e del taglio *medio* dell'immobile in oggetto e tenuto in definitiva conto del mediocre livello di commerciabilità, si ritiene congruo applicare un prezzo pari a: **€/m² 800,00** di superficie relativa alla superficie coperta catastalmente individuata come abitazione.

7.2.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzie immobiliari operanti sul territorio e banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate).

7.3 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI

Immobilie	Superficie [m ²]	Valore intero	Valore diritto
P.2° (categ.cat. A/3)	96	€ 76.800,00	€ 76.800,00

A questo valore aggiungiamo:

- Aliquota dovuta ai balconi (verande, terrazzini), per esse si applica un coefficiente di differenziazione che si assume pari a 0,25, ottenendo:
800,00 €/mq x 13mq x 0,25 = € 2.600,00;

Immobile	Superficie [m ²]	Valore intero	Valore diritto
Verande/balconi	13	€ 2.600,00	€ 2.600,00

Tot. stimato: €79.400,00

7.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 20% per vetustà e stato di conservazione dell'immobile	€ 15.880,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: sull'immobile non grava <i>diritto di abitazione</i>	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di completamento del fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto:	€4.000,00

7.5 PREZZO DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.520,00
che può approssimarsi a:	€ 59.500,00

TOT. PREZZO IMMOBILE € 59.500,00

8. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

Il G.E. dispone che il sottoscritto C.T.U. :

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile 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 al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

- *La documentazione prodotta in fascicolo era completa ed esaustiva. Alla stessa si è integrata la produzione della Visura catastale storica (vedi All.D), l'estratto del foglio di mappa (vedi All.E) e la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima (vedi All.G e All.H).*

b) 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 ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- *La stessa è riportata ai punti 4.2.2 della presente.*

c) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- *Non sono state eseguite lavorazioni in difformità urbanistico-catastale oltre a quelle riportate al paragrafo 4.3.1 della presente.*

d) 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 G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

- *Il bene in oggetto è vendibile in unico lotto in quanto trattasi di appartamento monofamiliare distribuito su unico piano (piano secondo);*

e) 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 e 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.571 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- *Il bene in oggetto è pignorato nel suo complesso.*

f) rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come novellato dal D.L. 27.06.2015, 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 a riguardo.

- Alla relazione dovranno essere allegati: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti; redazione della planimetria del bene; visura catastale attuale; copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; del verbale di accesso contenente il sommario reso conto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente il giorno del sopralluogo fissato con le parti. Tuttavia in quanto il proprietario non ha dato permesso al sottoscritto di documentare fotograficamente gli ambienti interni dell'immobile;

g) rediga il certificato energetico, come per legge.

- *L'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è stato redatto dal sottoscritto e regolarmente registrata al C.E.F.R.S. (Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana) con codice identificativo ID 20220310-083048-72061 Dai calcoli effettuati risulta che l'immobile in oggetto è in classe "E", con un consumo previsto pari a 93,88 kWh/m²*anno (vedasi All.I).*

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver bene e fedelmente espletato l'incarico conferito.
Il C.T.U. ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento
dovesse palesarsi.

Messina, 9 Marzo 2022

il C.T.U.
Dott. Ing. David Germanò