

II SEZIONE CIVILE

R.G. 370/2017

Esecuzione immobiliare

Contro

Giudice: Dr. **DANILO MAFFA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: **Arch. Rosanna Galletta**

Iscrizione albo A.P. P. C. di Messina N. 140

C.F. GLL RNN 51M61 F943Z

Residente in Piazza F. Lo Sardo 20, 98123 Messina.

Email: archgalletta@yahoo.it - PEC: archgalletta@archiworldpec.it



INDICE

- INTRODUZIONE...pag.3
- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI...pag.3
- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO...pag.4
- DESCRIZIONE APPARTAMENTO...pag.5
- ANALISI DATI APPARTAMENTO – *DATI OMI*...pag.6
- COMPARAZIONE...pag.7
- CRITERIO DI STIMA...pag.10
- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO...pag.10-11
- STIMA PARAMETRICA APPARTAMENTO...pag.12-13
- ANALISI LOCALE DEPOSITO – *DATI OMI*...pag.14
- DESCRIZIONE LOCALE DEPOSITO...pag.15
- STIMA LOCALE DEPOSITO...pag.15-16
- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO...pag.16
- ALLEGATI:

Visure storiche, foglio di partita, mappa e planimetrie catastali, ricevute di pagamento.

Stralcio di mappa del P.R.G..

Verbali di sopralluogo.

Richiesta accesso atti Dipartimento edilizia privata del Comune di Messina con ricevute di pagamento e nota di risposta.

Documentazione fotografica.

Elaborato grafico del rilievo stato di fatto.

Allegato 2.2f.3



INTRODUZIONE

Con ordinanza del 15 gennaio 2018 la sottoscritta arch. Rosanna Galletta veniva nominata CTU nella procedura esecutiva immobiliare n.370/2017 promossa dalla _____ contro i _____ e mandata a comparire per il giuramento di rito in data 7 marzo 2018.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In osservanza alle disposizioni della S.V. la scrivente ha preliminarmente esaminato la documentazione allegata agli atti reputandola sufficiente allo svolgimento del mandato. Al fine di avere una più esatta documentazione degli immobili, la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia del Territorio per acquisire le visure catastali aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. Inoltre, dagli atti trasmessi con PEC da parte dell'avv. _____ per conto di _____

certifica che in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 19/12/2017 e nel periodo successivo fino alla data del 15/02/2018 l'immobile ha formato oggetto della seguente formalità pregiudizievoli: iscrizione N.40760/13292 del 28/09/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 26/09/2006 notaio Gaetano Parisi di Messina REP.13927/5409; a favore di _____

_____ domicilio ipotecario eletto: \ _____ ; contro: _____

C.F.: _____, capitale €85.000,00, ipoteca €170.000,00 durata trent'anni; trascrizione N.30147/23217 del 19/12/2017 verbale di pignoramento notificato dall'uff. giudiziario presso la Corte d'Appello di Messina in data 18/12/2017 REP.3478, a favore di _____

contro _____ e _____ esperite le opportune e necessarie indagini tecniche al fine di poter raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato da acquisire presso i competenti uffici Dipartimento di Edilizia privata del Comune di Messina, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti in data 04 maggio 2008 prot.: 115112 non risultano atti depositati presso gli uffici preposti quali licenza o concessione edilizia, ne certificato di agibilità/abitabilità, ne l'eventuale presentazione di istanze di condono. Lo stesso dipartimento dopo reiterati solleciti risponde in data 28/12/2018 con nota prot. n. 378006: *"Si riscontra la nota registrata al protocollo di questo dipartimento al n. 115112/2018, e si comunica che attraverso i dati inseriti nella suddetta istanza non è stato possibile rintracciare alcun fascicolo."* La scrivente dall'analisi delle cartografie in possesso del Dipartimento di Edilizia privata del Comune di Messina, deduce che l'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente al 1 settembre 1967 è ricade all'esterno della perimetrazione del piano Borzi quindi fuori del centro abitato, pertanto gli interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa sono legittimi, analogamente per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità. Inoltre, in osservanza alle disposizioni della S.V. la



scrivente ha preliminarmente esaminato la documentazione allegata agli atti reputandola sufficiente allo svolgimento del mandato. Al fine di avere una più esatta documentazione degli immobili, la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Messina per acquisire le visure catastali aggiornate, foglio di partita, l'estratto di mappa e la planimetria catastale.

Procedo a dare inizio delle operazioni peritali in data 20 giugno 2018 alle ore 16.30. Si comunicava l'inizio tramite Posta elettronica certificata, alla parte creditrice nella persona dell' / e tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti debentrici i sig.ri A

1. Successivamente viene fissato il sopralluogo presso i luoghi oggetto d'esecuzione in data 8 agosto 2018 alle ore 16.45 e vengono nuovamente avvisati la parte creditrice tramite PEC e la parte debitrice tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. In data 8 agosto 2018 la sottoscritta CTU si recava presso i luoghi oggetto d'esecuzione sito in via Torretta, Vico B n°3, villaggio Bordonaro (ME). Sui luoghi era presente la : che consentiva la visita dell'immobile oggetto d'interesse. La scrivente procedeva con gli opportuni rilievi diretti tramite trilaterazioni geometriche, confrontandole con la planimetrie catastali; inoltre procedeva a documentare i luoghi attraverso scatti fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina l'unità immobiliare suddetta è censita, in ditta aggiornata, al foglio 122, particella 1810- sub 1, Via Torretta, Vico B n°3, villaggio Bordonaro (ME), P.T., zona censuaria 2, categoria A4, classe 10, consistenza vani 4; rendita: euro 99.16; totale superficie: 69 mq; totale escluse aree scoperte: 67mq.

Al piano terzo del medesimo fabbricato si trova il sub.4, particella 1810 - foglio 122, zona censuaria 2, categoria C2, classe 4, consistenza 6mq, superficie catastale totale 8mq. Locale deposito privo di intonaci, pavimento, rivestimenti, impianti e chiusure esterne, presente solo la porta di accesso. Rendita catastale: euro 13,32.

Gli immobili ricadono all'interno della perimetrazione del P.R.G. del Comune di Messina in zona omogenea B4b denominata di completamento, prescrizioni all'art.39 delle Norme di attuazione.



DESCRIZIONE APPARTAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è situata nel nucleo abitativo del Villaggio Bordonaro distante circa 5Km dal centro città di Messina. Il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 e si sviluppa su quattro piani f.t.. Si accede dal portone condominiale del civico n°3 dal vico B di Via Torretta (o C/da Torretta), dopo una rampa di scale al piano rialzato si trova l'appartamento in oggetto, la porta di ingresso dà su un piccolo disimpegno che serve a destra il vano soggiorno-cucina, di fronte abbiamo una piccola camera adibita a stanza da letto per i ragazzi (sono presenti due letti a castello), a lato opposto della zona giorno si trova la camera da letto matrimoniale, un piccolo vano e accanto a esso è presente il servizio igienico che affaccia alla chiostrina attualmente adibita a locale lavanderia. Il soggiorno ha una finestra che aggetta sul vico B, la camera da letto matrimoniale ha una finestra che dà sulla chiostrina, analogamente per il piccolo vano e il bagno. Mentre la camera da letto dei ragazzi ha una piccola finestra alta (circa 2m. dal calpestio) e aggettante sul vano soggiorno-cucina. Le condizioni generali dell'edificio risultano discrete. La struttura è di tipologia intelaiata ed è realizzata in calcestruzzo armato, ugualmente per i solai con travetti in c.a. e pignatte, i materiali dei rivestimenti orizzontali (pavimenti) e verticali (bagno e angolo cottura) sono in gres porcellanato di diversi tipi e pezzature. Le porte interne sono tamburate; gli infissi sono in pvc, e la finestra del salone presenta delle grate esterne. L'introspezione dall'esterno non è garantita a causa dell'aderenza ad altri fabbricati. In prossimità delle pareti del vano scala e ingresso sono presenti efflorescenze e mancanza diintonaci causati da umidità di risalita dovuto allo scarso o inesistente isolamento al terrapieno della stessa strada di accesso; inoltre in una delle pareti accanto al portone di ingresso vi è il segno evidente di un intervento di manutenzione ad un impianto condominiale non ripristinata a regola d'arte. L'appartamento è privo di un sistema di riscaldamento. L'acqua calda domestica è prodotta da una caldaia alimentata tramite bombola a gas e corrente elettrica collocati nella chiostrina esterna, quest'ultima zona manifesta segni di infiltrazione dovuti alla copertura in materiale plastico modulare e realizzata in maniera precaria e alquanto deteriorata. La classificazione energetica dell'edificio è bassa (G). Non sono presenti deficit o cedimenti strutturali evidenti. Tutta l'unità è risultata, dalla visita, essere in discreto stato di manutenzione. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto attuale dell'immobile visto che è stato spostato un tramezzo interno, invertite le destinazioni d'uso da cucina a bagno e quello che prima era WC in vano, tali modifiche non alterano la consistenza, la categoria e la classe dell'immobile per cui le difformità non influiscono sul calcolo della rendita catastale. L'Agenzia del Territorio conferma l'obbligo di allegazione della dichiarazione di variazione in presenza di modifiche dello stato, consistenza, attribuzione di categoria e classe. Pertanto resterebbe valido il comma 14 dell'art. 19 del Dl 78/2010 in termini di non commerciabilità degli immobili che presentino irregolarità catastali, restando ininfluenti tutte le modifiche che non incidono sulla determinazione della rendita.



ANALISI DATI

- Dati OMI

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Semicentrale/GRAVITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	4	6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	990	1400	L	3,5	5,2	N
Box	NORMALE	580	870	L	4	6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	450	670	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1850	L	4,8	7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

L'appartamento da stimare è classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio di:

OMI MIN: 1.050,00 €/mq

OMI MAX: 1550,00 €/mq

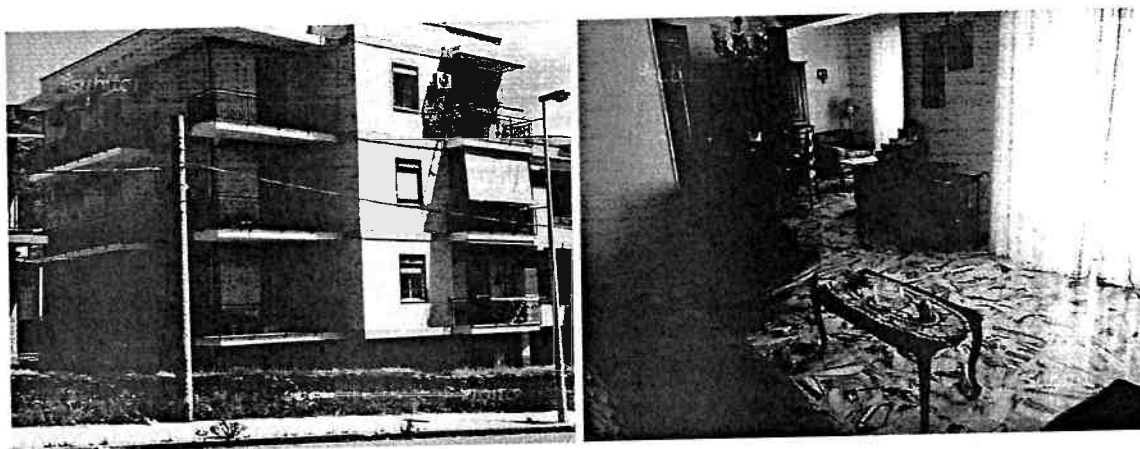
$$Vm (OMI medio) = \frac{1050 + 1550}{2} = 1300,00 \text{ €/mq}$$

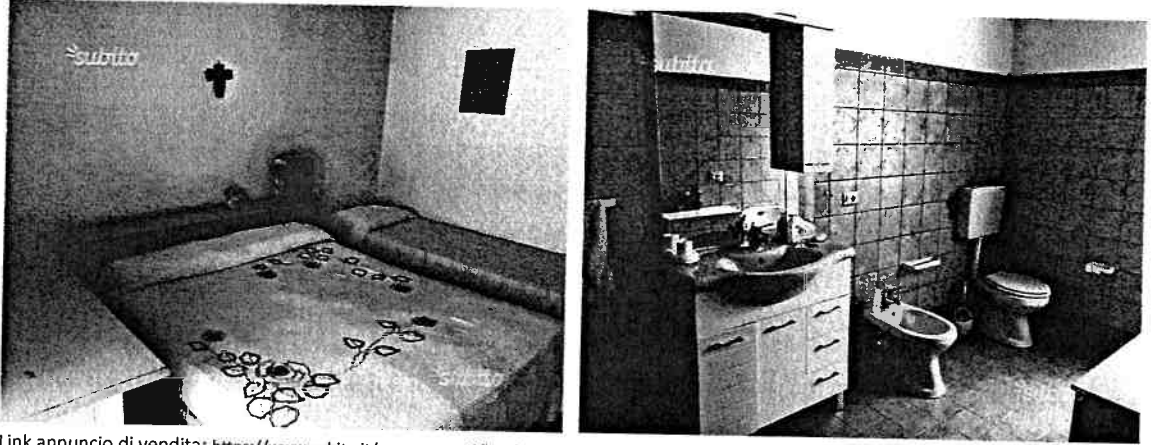


COMPARAZIONE

Di seguito si esaminano per raffronto tre appartamenti aventi caratteristiche simili, per ubicazione, tipologia, dimensione e stato di conservazione.

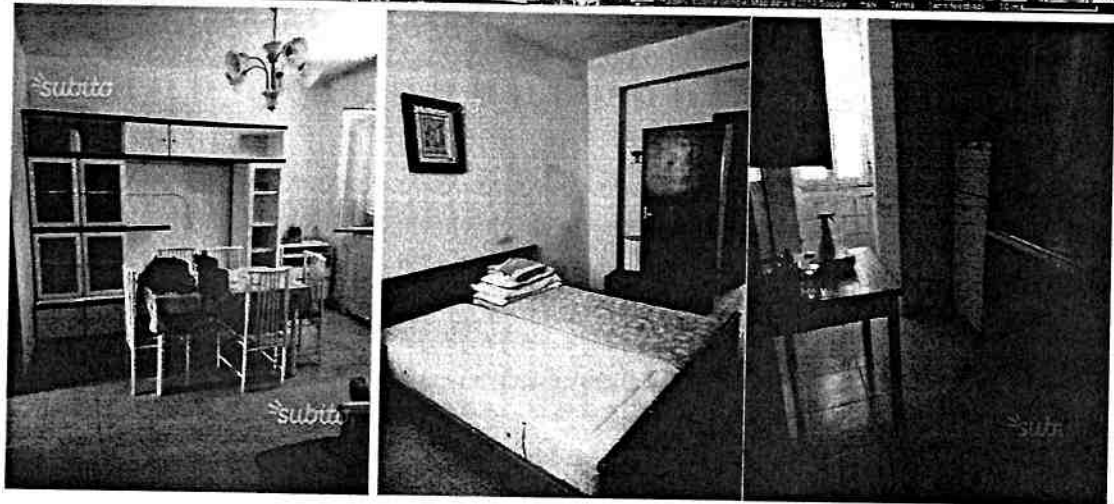
- **Immobile 1:** appartamento al 1° piano di un edificio a 4 elevazioni f.t., di circa 140 mq composto da 4 vani, 2 bagni e 3 balconi; ubicato in Via Oglio Vecchio presso il Villaggio di Bordonaro (ME), distante circa 800m. dall'immobile oggetto di stima.





Link annuncio di vendita: <https://www.subito.it/appartamenti/bordonaro-4-vani-doppi-servizi-messina-254725821.htm?from=areariservata>

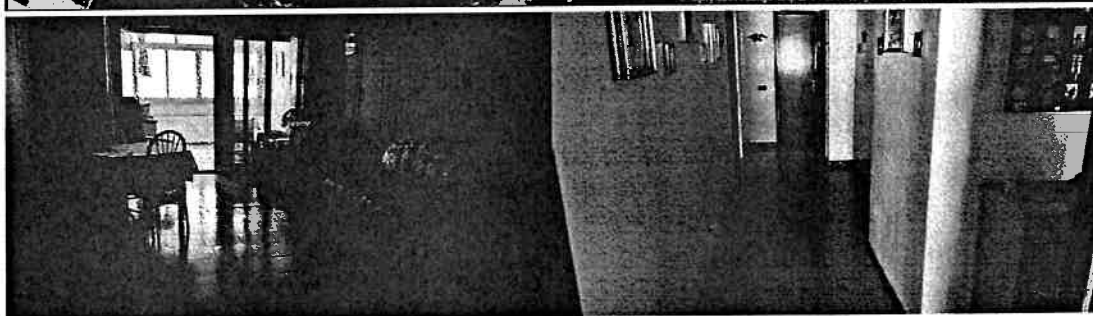
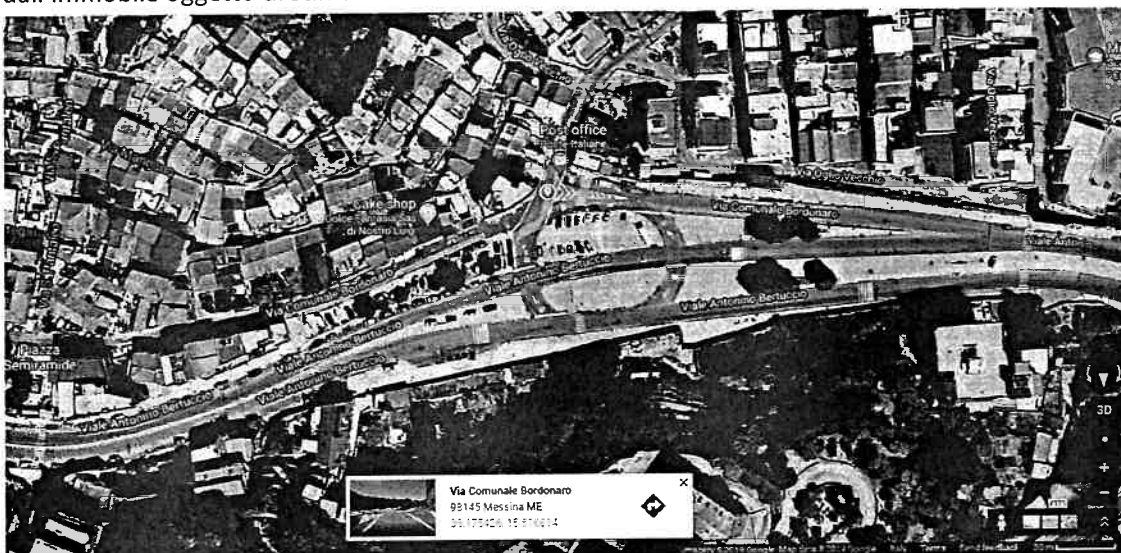
- **Immobile 2:** appartamento al primo piano di un edificio a 3 elevazioni f.t., di circa 65mq, composto da 3 vani più servizio igienico e veranda chiusa, ubicato in Via Scaminaci nel Villaggio di Bordonaro (ME) a circa 200m. dall'immobile oggetto di stima.

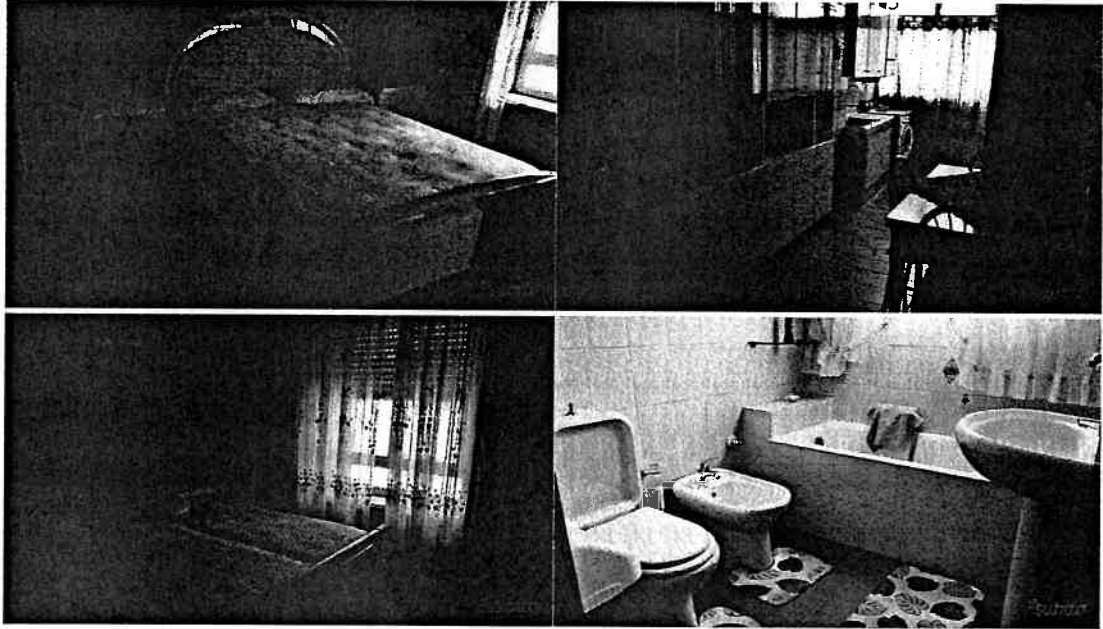




Link annuncio di vendita: <https://www.subito.it/appartamenti/vendita-appartamento-bordonaro-messina-275926633.htm?from=areariservata>

- **Immobile 3:** appartamento al quarto piano con ascensore, composto da 4 vani oltre bagno e balcone, inoltre lo stabile è dotato di area condominiale destinata a parcheggi. L'immobile è posizionato in Via Comunale Bordonaro (pressi svincolo autostradale Gazzi) a 1700m. dall'immobile oggetto di stima.





Link annuncio di vendita: <https://www.subito.it/aoortamenti/bordonaro-ampio-e-luminoso-quattro-vani-messina-272901191.htm?from=areariservata>

CRITERIO DI STIMA

Si procede in prima analisi ad una stima parametrica valutando oculatamente i coefficienti di differenziazione ed in seconda analisi operando una stima a valore di capitalizzazione analizzando in modo indiretto il probabile valore dell'immobile, attraverso la comparazione con altre unità abitative aventi caratteristiche simili, per ubicazione, tipologia, finiture e conservazione. Il più probabile valore medio di mercato è la media aritmetica dei valori ottenuti dalla analisi comparativa dei singoli immobili.

STIMA PARAMETRICA:

$$V = C \cdot V_m \cdot K$$

V è il probabile valore di mercato del bene;

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

V_m è il valore medio di mercato;

K è il coefficiente unico;



DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina di coefficienti significativi fondamentali che costituiscono il concreto valore. Con comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello *ideale di riferimento*, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento assunta, si hanno i seguenti coefficienti:

- *di piano (K1)* definito dalla collocazione dell'immobile all'interno della compagine dell'edificio a cui appartiene, tenendo conto della destinazione d'uso; nel caso residenziale prendiamo come riferimento il valore 1,00 per il piano terra incrementabile fino a 2,00 per il piano attico.
- *di finitura (K1)* le caratteristiche di finitura non di particolar pregio, datate stante la non recente costruzione dell'immobile, con fenomenologie di degrado, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a 0,80.
- *di conservazione (K3)*, di seguito quantificato in: 1,00 se lo stato è normale; 0,80 se lo stato è mediocre; 0,50 se lo stato è scadente. Nel caso dell'immobile in oggetto lo stato è normale. L'eventuale analisi di quadri di dissesto, in termini di lesioni e fessurazioni delle componenti strutturali, lo stato degli impianti e tenuto conto dell'età del fabbricato in relazione allo stato di manutenzione risultano determinanti.
- *servizi (K4)*, di seguito quantificato in: 1,00 come valore considerato *minimo* per soddisfare i requisiti standard igienico/sanitari; nel caso residenziale equivale nella presenza di un servizio igienico, per tanto eventuali doppi servizi e/o locali accessori come lavanderia risultano incrementativi a tale coefficiente.
- *ascensore (K5)*, la presenza di tale servizio accessorio nella tipologia edilizia oggetto di stima viene individuato come valore pari a 1,00, l'assenza invece provoca un decremento di 0,05.
- in relazione alla *vetustà (K6)* e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile viene stabilito nel modo seguente: 1 per cento per i successivi quindici anni; 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.
- *inquinamento (K7)*, definito dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti dal tipo di esposizione relativa ai punti cardinali quali ventilazione naturale e luminosità/soleggiamento. Inoltre hanno peso sulla determina del *coefficiente di inquinamento* la presenza o vicinanza ad arterie ad intenso transito veicolare, zone industriali, ecc.. Dall'applicazione di tale criteri si ha un valore di 0,95 applicabile sia all'immobile oggetto di stima, ma anche a quelli usati in fase comparativa, viste le evidenti similitudini.
- *di utenza (K8)*, definita dalla funzionalità della rete viabile-stradale, a quella dei servizi utili al cittadino scuole, ospedali, mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc.; ed infine dalle utenze tecnologiche: reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc.. Per tanto abbiamo un coefficiente incrementali di 1,10.



- In relazione all'ubicazione, nei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti, il territorio comunale è ripartito in cinque zone e il coefficiente da applicare alla zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico è pari ad 1,20 (K9).

Determinazione del coefficiente unico di comparazione (*Kt*), relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile, risulta:

$$Kt = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 \cdot K8 \cdot K9$$

Determinazione del valore dell'immobile applicando il coefficiente totale *Kt*.

STIMA PARAMETRICA APPARTAMENTO

CARATTERISTICHE E COEFFICIENTI DEGLI APPARTAMENTI DA COMPARARE

Valore €	120000	40000	59000
Consistenza C	120	65	105
Piano	2°	2°	4°
N° di piani	1	1	1
Finiture	Mediocri	Mediocri	Mediocri
Conservazione	Normali	Normali	Normali
Vani	4	3	4
Servizi	2	1	1
Ascensore	NO	NO	SI
Età immobile	ant. 1967	ant. 1967	ant. 1967
	1	2	3
K1: piano	1,25	1,25	1,25
K2: finiture	0,80	0,80	0,80
K3: conservazione	1,00	1,00	1,00
K4: servizi	1,01	1,00	1,00
K5: ascensore	0,95	0,95	1,00
K6: vetustà	0,80	0,80	0,80
K7: inquinamento	0,95	0,95	0,95
K8: utenza	1,10	1,10	1,10
K9: ubicazione	1,20	1,20	1,20
Kt: coef. Unico	0,962	0,953	1,003
Vm [€/mq]	1039,50	645,73	560,22
Vm medio [€/mq]	748,48		



Valore medio desunto dall'analisi di mercato:

$$Vm = \frac{V}{C \cdot K}$$

$$Kt = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 \cdot K_9$$

$$Vm \text{ (mercato)} = 748,48 \text{ €/mq}$$

Valutando il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare ed il dato ottenuto da un saggio diretto del mercato immobiliare si ricava un *valore medio di mercato* pertinente alla zona in esame:

$$Vm = \frac{Vm(OMI \text{ medio}) + Vm(\text{mercato})}{2} = 1024,24 \text{ €/mq}$$

CARATTERISTICHE E COEFFICIENTI DELL'APPARTAMENTO DA STIMARE

Consistenza	69mq
Piano N° piani	Rialzato/Terra 1
Finiture	1,00
Conservazione	1,00
Locali	4
Servizi	1
Ascensore	NO
Età immobile	Antecedente 1967

K1: piano	1,00
K2: finiture	0,80
K3: conservazione	1,00
K4: servizi	1,00
K5: ascensore	0,95
K6: vetustà	0,80
K7: inquinamento	0,95
K8: utenza	1,10
K9: ubicazione	1,20

Kt coefficiente unico: 0,76

Calcolo valore unità immobiliare:

$$V_1 = C \cdot V_m \cdot K_t = 69 \cdot 1024,24 \cdot 0,76 = 53.711,14 \text{ €}$$



L'appartamento sito in Via Torretta, Vico B n°3, villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 1810- **sub 1**, zona censuaria 2, categoria A4, classe 10, consistenza vani 4. Secondo la stima analitica prodotta ha un valore di €53.711,14 (indicato come V1).

ANALISI LOCALE DEPOSITO

Di seguito si procede alla stima del **locale deposito** sito al piano terzo del medesimo edificio censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 1810 - **sub.4**, zona censuaria 2, categoria C2, classe 4, consistenza 6mq, superficie catastale totale 8mq.

Premesso che non si può considerare come pertinenza esclusiva annessa all'unità immobiliare indicata come sub.1, ne come locale accessorio, visto che è fisicamente indipendente dall'appartamento. In tal caso sarà conteggiato autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Dati OMI



Provincia: MESSINA
 Comune: MESSINA
 Fascia/zona: Semicerchia/GRAMITELLI - CAMARO - BORDONARO - CATARATTI - SANTO
 Codice di zona: C4
 Microzona catastale n.: 13
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1200	1800	L	7,3	11	N
Megazzini	NORMALE	690	1000	L	3,3	4,7	N
Negozi	NORMALE	1200	1850	L	7,6	10,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Il locale deposito da stimare è classificato come magazzino in condizione scadente di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore minimo di:

OMI min: 690,00 €/mq

DESCRIZIONE LOCALE DEPOSITO

L'inesistenza di finiture quali: serramenti esterni, pavimentazione e/o rivestimenti, intonaci e pitturazione; hanno influito all'avanzato deterioramento e alle condizioni pessime dello stato di conservazione del magazzino oggetto di stima. Si rileva un degrado sul copriferro delle strutture in C.A. quali travetti del solaio di copertura e del sistema trave-pilastro, inoltre anche i laterizi (pignatte e forati) presentano uno stato evoluto di deterioramento quali corrosione e sgretolamento con mancanze evidenti del materiale stesso. Processi di degrado dovuti a fattori esterni (pioggia e vento).

STIMA LOCALE DEPOSITO

Consistenza	6mq
--------------------	-----



Piano	3°
N° piani	1
Finiture	Inesistenti
Conservazione	Pessimo
Locali	1
Servizi	NO
Ascensore	NO
Età immobile	Antecedente 1967

K1: piano	1,00
K2: finiture	0,50
K3: conservazione	0,50
K4: servizi	0,90
K5: ascensore	0,90
K6: vetustà	0,80
K7: inquinamento	0,95
K8: utenza	1,10
K9: ubicazione	1,20

K coefficiente unico: 0,20

Calcolo valore unità immobiliare: $V_2 = C \cdot V_m \cdot K = 6 \cdot 690,00 \cdot 0,20 = 828,00 \text{ €}$

Il locale deposito sito al piano terzo censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 1810 - sub.4, zona censuaria 2, categoria C2, classe 4, consistenza 6mq. Secondo la stima analitica prodotta ha un valore di €828,00 (indicato come V₂).

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

- **V1= €53.711,14. Appartamento** sito in Via Torretta, Vico B n°3, villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 1810- sub 1, zona censuaria 2, categoria A4, classe 10, consistenza vani 4.



- **V2= €828,00. Locale deposito** sito al piano terzo censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 1810 - sub.4, zona censuaria 2, categoria C2, classe 4, consistenza 6mq.

✓ **Vtot.= V1+V2 = €54.539,14 Valore totale dei beni stimati.**

CONGEDO C.T.U.

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

Arch. Rosanna Galletta.



