

II SEZIONE CIVILE

R.G.Es. 40/2020

Esecuzione immobiliare

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 DEI BENI IMMOBILI...pag.5
- ANALISI DATI – *DATI OMI*...pag.8
- COMPARAZIONE...pag.9
- CRITERIO DI STIMA...pag.12
- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO...pag.12
- STIME PARAMETRICHE ...pag.14-18
- CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO...pag.19
- VENDITA IN UNICO LOTTO E/O PIU' LOTTI...pag. 20



INTRODUZIONE

Con ordinanza del 13 maggio 2020 la sottoscritta arch. Rosanna Galletta veniva nominata CTU nella procedura esecutiva immobiliare n.40/2020 e ha prestato giuramento di rito in data 12 giugno 2020.

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. Per l'espletamento della relazione di stima immobiliare sono stati consultati gli archivi dell'Agenzia del Territorio per acquisire le visure catastali aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. Presso i competenti uffici del Dipartimento di Edilizia privata del Comune di Messina è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti in data 05 agosto 2020 tramite PEC, dalla documentazione depositata presso gli uffici preposti risulta:

la concessione edilizia n°12115 del 06/08/1993;

il certificato di agibilità/abitabilità non è stato rilasciato in quanto il lottizzante non ha provveduto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da convenzione stipulata dalla stessa ditta con il Comune di Messina;

in data 27 ottobre 2000 è stata inoltrata un'istanza di: *"Autorizzazione edilizia al completamento di un immobile adibito a deposito, sito in Messina, C.da Sivirga, Vill. Bordonaro"*, tale richiesta di autorizzazione edilizia è stata acquisita dal dipartimento di edilizia privata del Comune di Messina con n. di prot. 101093 in data 09/11/2000. Dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica si evince che gli interventi riguardavano il completamento e la loro distribuzione funzionale attraverso tramezzatura interna delle unità immobiliari identificate al Catasto fabbricati al foglio 122, particella 2458, sub: 14, 15 e 16 che alla data dell'inoltro della pratica edilizia risultavano a rustico.

Procedo a dare inizio delle operazioni peritali in data 07 agosto 2020 alle ore 9.30am. La scrivente procedeva con gli opportuni rilievi tramite trilaterazioni geometriche e fotografiche, confrontandole con le planimetrie catastali e con gli elaborati grafici depositati al dipartimento di edilizia privata del Comune di Messina. In data 03/08/2021 eseguivo altro sopralluogo previa comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata, tuttavia sui luoghi non si è presentato nessun rappresentante della parte, pertanto non è stato possibile accedere ai luoghi.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina le unità immobiliari sono censite, in ditta aggiornate:

- foglio 122, particella 2175, sub: 2, contrada Sivirga (ME), S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 80mq; rendita: euro 123.95; totale superficie: 81 mq;
- foglio 122, particella 2458, sub: 14, contrada Sivirga (ME), S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; rendita: euro 182.10; totale superficie: 90 mq;
- foglio 122, particella 2458, sub: 15, contrada Sivirga (ME), S.I., zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 47mq; rendita: euro 1257.37; totale superficie: 65 mq;
- foglio 122, particella 2458, sub: 16, contrada Sivirga (ME), S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; rendita: euro 182.10; totale superficie: 91 mq;

Gli immobili ricadono all'interno della perimetrazione del **P.R.G.** del Comune di Messina in zona omogenea **C2d** denominata "*Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati*", prescrizioni all'art.42 bis delle Norme di attuazione.



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

INTRODUZIONE

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nel complesso edilizio denominato "Albachiara", situato a nord del nucleo abitativo del Villaggio Bordonaro distante circa 6Km dal centro città di Messina. Ricadono all'interno di una serie di lottizzazioni iniziate il 6 febbraio 1989 e terminate il 17 luglio 1992 come risulta da certificato n.10454 rilasciato dal sindaco del Comune di Messina in data 24 ottobre 1992. Il corpo di fabbrica si sviluppa su quattro piani f.t., nello specifico lotto F/1, comparto "A", che ospita: il sub 14 locale deposito; il sub 15 in parte locale commerciale e in parte deposito; il sub 16 locale deposito, part. 2458, foglio 122; ai tre locali seminterrati si accede tramite cancello pedonale ed uno carrabile entrambi condominiali. Invece, il locale deposito sub 2, part. 2175, foglio 122, l'ingresso è direttamente dalla strada interna al lotto e risulta ubicato in un corpo di fabbrica a una elevazione f.t. in aderenza a quello precedentemente denominato F/1 comparto A. Le quattro unità immobiliari allo stato attuale risultano connesse tra di loro attraverso dei varchi. La struttura è di tipo intelaiata ed è realizzata in calcestruzzo armato, ugualmente per i solai con travetti in c.a. e pignatte; la tipologia degli edifici è di tipo residenziale in linea. I corpi di fabbrica all'esterno si presentano in discreto stato di conservazione. L'ingresso al complesso edilizio è dalla Via Ernesto Cianciolo.

ANALISI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI:

- foglio 122, particella 2175, sub: 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 80mq; totale superficie: 81 mq. L'ingresso al locale deposito risulta alla medesima quota del marciapiede che percorre esternamente il corpo di fabbrica; si accede da un cancello a battente a due ante con sovra-luce di tipo a rete. L'immobile risulta pavimentato tramite gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; è presente l'impianto elettrico, anche se al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa dell'interruzione della fornitura di energia elettrica. È presente una finestra a nastro a circa 1,80 di altezza dal calpestio aggettante sullo spazio di rispetto al terrapieno. Nel complesso il locale all'interno si presenta in mediocri condizioni di conservazione, gli intonaci risultano ammalorati e sporchi, lo stesso vale per il rivestimento orizzontale; attualmente sono presenti suppellettili e materiale cartaceo (presumibilmente residui dell'attività precedente).
- foglio 122, particella 2458, sub: 14, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; totale superficie: 90 mq. L'immobile è ubicato all'interno dell'area condominiale adibita a parcheggi, si accede dal cancello pedonale o carrabile condominiale. L'ingresso al locale deposito è alla medesima quota dei parcheggi raso terra mediante un varco di 2,50m chiuso con un serramento di tipo a "saracinesca avvolgibile". È pavimentato con gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; è presente l'impianto elettrico. Sono state create delle postazioni di lavoro tramite dei tramezzi alti circa 90/100cm dal calpestio.



Il deposito è in stretta connessione con il sub 15 che è in aderenza, in quest'ultimo sono stati ricavati un locale wc e un ufficio aventi l'ingresso dal sub 14; è presente l'accesso a un corridoio largo circa 100cm che collega l'immobile con il sub 16, collegamento ricavato all'interno del sub 15. L'unità immobiliare versa in un discreto stato di conservazione. Le opere che sono state realizzate, ovvero le tramezzature e gli accessi ai vani presenti nel sub 15 sono difformi dal progetto di completamento presentato in data 09/11/2000 prot. 101093 e dalla planimetria catastale, tra l'altro non sono sanabili per via di vizi di fondo quali: assenza di disimpegno del bagno, impossibilità di accessibilità, adattabilità e la visitabilità dei locali, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche (D.M. n. 236 del 1989).

- foglio 122, particella 2458, sub: 15, categoria C/1, classe 8, consistenza 47mq; totale superficie: 65 mq; L'immobile è ubicato all'interno dell'area condominiale adibita a parcheggi, si accede dal cancello pedonale o carrabile condominiale. L'ingresso al locale è alla medesima quota dei parcheggi raso terra mediante un varco di 2,50m chiuso con un serramento di tipo a saracinesca avvolgibile. L'unità immobiliare allo stato attuale risulta divisa da un corridoio largo circa 100cm in una parte antistante adibita ad attività commerciale e da quella posteriore destinata a servizi e deposito, le due zone non sono connesse direttamente tra di loro, ma il sub 14 è servitù di passaggio tra le parti. Sono presenti una finestra a nastro a quota 160cm dal calpestio ubicata sul tramezzo divisorio con il corridoio e un varco con davanzale alto 90cm del tipo passa-oggetti. Il rivestimento orizzontale è in ceramica, le pareti e il solaio sono intonacate e tinteggiate; è presente un controsoffitto alla stessa quota della trave ed è limitato solo ad una porzione della parte anteriore del locale. L'attuale distribuzione funzionale interna è pensata come unicum con i due sub 14 e 16 confinanti, di conseguenza non risulta indipendente, le opere sono difformi dal progetto di completamento presentato in data 09/11/2000 prot. 101093, tra l'altro non sono sanabili per via di questa divisione che preclude la comunicazione diretta tra gli ambienti (negozi e deposito).
- foglio 122, particella 2458, sub: 16, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; totale superficie: 91 mq; L'immobile è ubicato all'interno dell'area condominiale adibita a parcheggi, si accede dal cancello pedonale o carrabile condominiale. L'ingresso al locale deposito è alla medesima quota dei parcheggi raso terra mediante un varco di 2,50m chiuso con un serramento di tipo a saracinesca avvolgibile. L'immobile risulta pavimentato tramite piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; è presente l'impianto elettrico, anche se al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa dell'interruzione della fornitura di energia elettrica. Sul fondo del locale vi è una finestra a nastro posta a circa 1,60 di altezza dal calpestio aggettante sullo spazio di rispetto al terrapieno priva di chiusura o serramento. Nel complesso il locale all'interno si presenta in pessime condizioni di conservazione, gli intonaci risultano ammalorati e sporchi, lo stesso vale per il rivestimento orizzontale; attualmente sono presenti suppellettili e materiale cartaceo (presumibilmente residui dell'attività



precedente). Non sono presenti tramezzature o divisioni di alcun genere come previste dal progetto presentato in data 09/11/2000 prot. 101093. Il locale deposito è connesso al sub 14 tramite un corridoio che percorre trasversalmente il sub 15; vi sono gli accessi ai locali servizi del sub 15; e un varco di collegamento con il sub 2.

CONCLUSIONI

Le quattro unità immobiliari allo stato attuale risultano connesse tra di loro e in stretta relazione tra di esse, quali varchi, ingressi agli ambienti, passaggi e collegamenti. Come sopra descritto le opere realizzate sono difformi all'ultimo progetto presentato al Dipartimento di edilizia privata del Comune di Messina (09/11/2000 prot. 101093), sia al progetto originario risalente alla concessione edilizia n°12115 del 06/08/1993. Pertanto, lo stato dei luoghi non sono conformi alle planimetrie catastali degli immobili viste le modifiche funzionali apportate, oltre la loro stretta connessione che ne altera la loro indipendenza, per via degli accessi e collegamenti ai vani e servitù di passaggio. Come ribadito precedentemente non è possibile sanare gli interventi realizzati, si consiglia il ripristino dello stato dei luoghi tramite demolizione delle tramezzature che precludono la fruizione degli spazi e la chiusura dei varchi di collegamento tra gli immobili, in previsione di una miglior appetibilità dal punto di vista commerciale. 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 DI 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. Non sono presenti deficit o cedimenti strutturali evidenti. I corpi di fabbrica ospitanti gli immobili, dalla visita, risultano essere in discreto stato di manutenzione.



ANALISI DATI OMI – AGENZIA DELLE ENTRATE
Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020 - Semestre 2

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/tipologia: commerciale/negozi e magazzini/depositi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1050	1500	L	6,6	9,9	N
Magazzini	NORMALE	560	820	L	3	4,2	N
Negozi	NORMALE	1000	1500	L	6,8	9,7	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

Tre su quattro degli immobili da stimare sono classificati come locali depositi in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio di:

OMI MIN: 560,00 €/mq

OMI MAX: 820,00 €/mq

$$Vm (OMI medio) = \frac{560 + 820}{2} = 690,00 \text{ €/mq}$$

Solo uno degli immobili da stimare è classificato come locale commerciale in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio di:

OMI MIN: 1000,00 €/mq

OMI MAX: 1500,00 €/mq

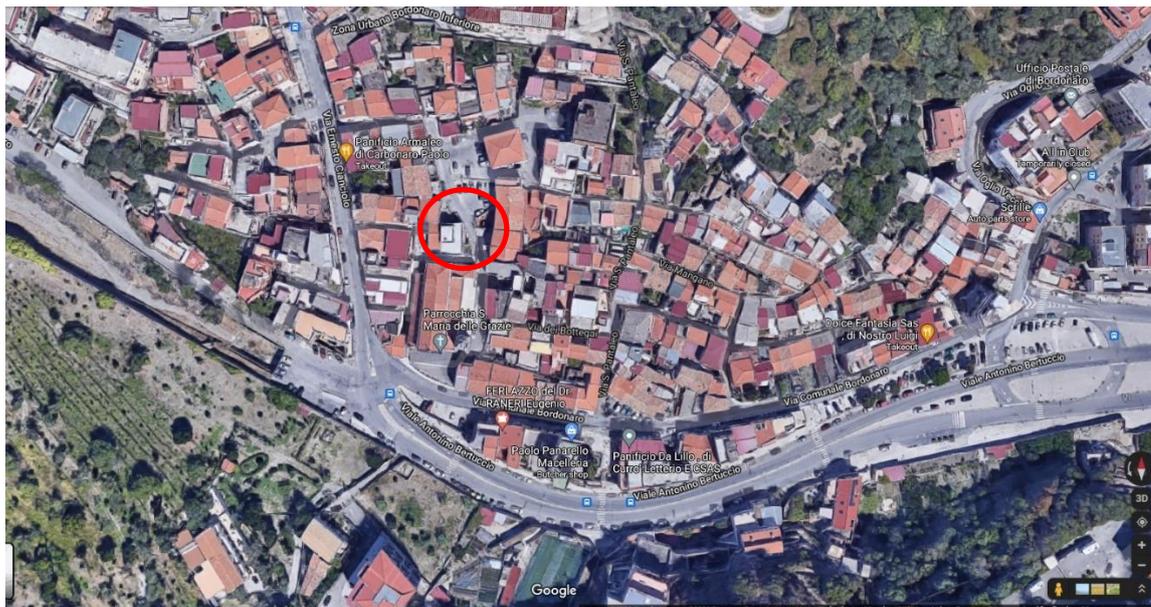
$$Vm (OMI medio) = \frac{1000 + 1500}{2} = 1250,00 \text{ €/mq}$$



COMPARAZIONE TRAMITE RICERCA DI MERCATO

Di seguito si esaminano per raffronto n°3 immobili aventi caratteristiche simili, per ubicazione, tipologia, dimensione e stato di conservazione.

- **Immobilabile 1:** locale deposito semiinterrato di circa 40 mq con bagno e soppalco di circa 10 mq.; Classe Energetica: G - KWh/mq. Ubicato nel Villaggio di Bordonaro (ME), distante circa 500m. dagli immobili oggetto di stima. Prezzo di vendita €12.000,00.

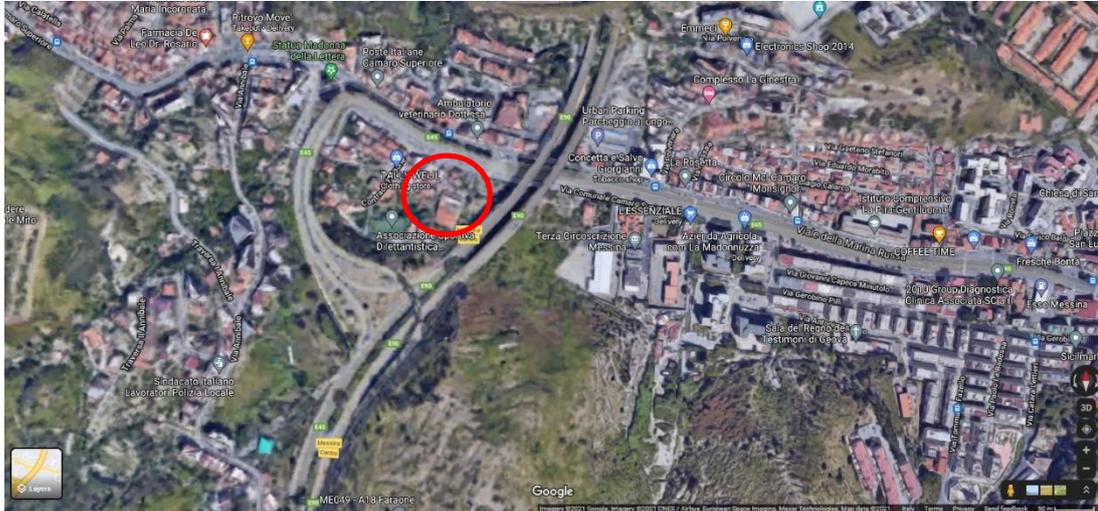


Link annuncio di vendita: <https://www.subito.it/uffici-locali-commerciali/seminterrato-pressi-chiesa-di-bordonaro-messina-396060398.htm>



- **Immobilie 2:** locale commerciale/deposito sito al piano terra di un edificio a 2 elevazioni f.t., di circa 60mq; composto da ampia area all' ingresso ed una più piccola finale, con bagno e antibagno. Ubicato a Camaro San Paolo (ME) a circa 4000m. dagli immobili oggetto di stima.

Prezzo di vendita €37.000,00



Link annuncio di vendita: <https://www.subito.it/uffici-locali-commerciali/locale-mq-60-camaro-s-paolo-messina-370930987.htm>



- **Immobilie 3:** locale commerciale con destinazione d'uso per laboratorio artigianale, situato al piano terra di un edificio a 6 elevazioni f.t., composto da un unico grande ambiente della superficie di circa 229 mq. L'immobile è posizionato al termine della Via del Santo (pressi svincolo autostradale Gazzi, Messina) a 2100m. dall'immobile oggetto di stima.

Prezzo di vendita €98.000,00



Link annuncio di vendita: https://www.immobiliare.it/annunci/60472050/?imm_source=homepage



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 immobiliari 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 significanti 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. 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.
- **accessibilità (K5)**, la possibilità di accedere ai locali deposito dalla quota stradale, nella tipologia edilizia oggetto di stima viene individuato come valore pari a 1,00; la presenza di salti di quota e/o barriere architettoniche (quali scale, pareti, ecc.) procura un decremento di 0,05.
- **vetustà (K6)** e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado è riferito allo stato di conservazione e manutenzione del corpo di fabbrica che ospita l'immobile.
- **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 (K9)*, 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.

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

CARATTERISTICHE E COEFFICIENTI DEGLI IMMOBILI DA COMPARARE

Valore €	12.000,00	37.000,00	98.000,00
Consistenza C	40	60	229
Piano	SI	T	T
N° di piani	1	1	1
Finiture	Mediocri	Standard	Mediocri
Conservazione	Normali	Normali	Mediocre
Vani	1	2	1
Servizi	1	1	1
Età immobile	ant. 1967	ND	1970
	1	2	3
K1: piano	1,00	1,25	1,25
K2: finiture	1,00	1,00	0,80
K3: conservazione	1,00	1,00	0,80
K4: servizi	1,20	1,20	1,00
K5: accessibilità	1,00	1,50	1,50
K6: vetustà	1,00	1,00	0,80
K7: inquinamento	1,00	1,00	1,00
K8: utenza	1,20	1,20	1,20
K9: ubicazione	1,20	1,20	1,00
Kt: coef. Unico	1,728	3,24	1,15
Vm [€/mq]	173,86	190,33	372,13
Vm medio [€/mq]	245,44		

Valore medio desunto dall'analisi di mercato:

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

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

$$Vm \text{ (mercato)} = \mathbf{245,44 \text{ €/mq}}$$

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:

$$Vm(\text{deposito} - \text{magazzino}) = \frac{Vm(OMI \text{ medio}) + Vm(\text{mercato})}{2} \mathbf{467,72 \text{ €/mq}}$$

$$Vm(\text{negozi}) = \frac{Vm(OMI \text{ medio}) + Vm(\text{mercato})}{2} \mathbf{747,72 \text{ €/mq}}$$



CARATTERISTICHE E COEFFICIENTI DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Consistenza	80mq
Piano	SI
N° piani	1
Locali	1
Servizi	NO
Ascensore	NO
Età immobile	1992

Il locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: - foglio 122, particella 2175, sub: 2, S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 80mq; rendita: euro 123.95; totale superficie: 81 mq;

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

Kt coefficiente unico: 0,64

Calcolo valore unità immobiliare:

$$V = C \cdot V_m \cdot K_t = 80 \cdot 467,72 \cdot 0,64 = \mathbf{23.947,26 \text{ €}}$$

Secondo la stima analitica prodotta ha un valore di €23.947,26 (indicato come V₁).



Consistenza	82mq
Piano N° piani	SI 1
Locali	1
Servizi	NO
Ascensore	NO
Età immobile	1992

Il locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: **foglio 122, particella 2458, sub: 14**, S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; rendita: euro 182.10; totale superficie: 90 mq;

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

Kt coefficiente unico: 1,90

Calcolo valore unità immobiliare:

$$V = C \cdot V_m \cdot Kt = 82 \cdot 467,72 \cdot 1,90 = \mathbf{72.870,77 \text{ €}}$$

Secondo la stima analitica prodotta ha un valore di €72.870,77 (indicato come V₂).



Consistenza	47mq
Piano	SI
N° piani	1
Locali	1
Servizi	SI
Ascensore	NO
Età immobile	1992

Il negozio sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: **foglio 122, particella 2458, sub: 15**, S.l., zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 47mq; rendita: euro 1257.37; totale superficie: 65 mq;

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

Kt coefficiente unico: 1,74

Calcolo valore unità immobiliare:

$$V = C \cdot V_m \cdot K_t = 47 \cdot 747,72 \cdot 1,74 = \mathbf{61.148,54 \text{ €}}$$

Secondo la stima analitica prodotta ha un valore di €61.148,54 (indicato come V₃).



Consistenza	82mq
Piano	SI
N° piani	1
Locali	1
Servizi	NO
Ascensore	NO
Età immobile	1992

Il locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: **foglio 122, particella 2458, sub: 16**, S.l., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; rendita: euro 182.10; totale superficie: 91 mq;

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

Kt coefficiente unico: 0,77

Calcolo valore unità immobiliare:

$$V = C \cdot V_m \cdot K_t = 82 \cdot 467,72 \cdot 0,77 = \mathbf{29.531,84 \text{ €}}$$

Secondo la stima analitica prodotta ha un valore di €29.531,84 (indicato come V4).



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Viste le difformità e i vizi insoluti presenti negli immobili ho proceduto alla redazione dei computi metrici estimativi per determinare i costi per il ripristino dello stato dei luoghi. Si è proceduto tramite analisi delle lavorazioni a misura e corpo con l'utilizzo del prezzario in vigore della Regione Sicilia anno 2020 (i computi sono allegati alla presente). L'importo dei lavori è stato decurtato dal valore di mercato degli immobili precedentemente determinato. Di seguito l'elencazione dei valori finali delle singole unità immobiliari:

- **V1 Finale €23.636,21.** Locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 2175, **sub: 2**, S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 80mq; rendita: euro 123.95; totale superficie: 81 mq;
V1 **€23.947,26 -**
Stima dei lavori di ripristino €311,05 = €23.636,21

- **V2 Finale €71.911,86.** Locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 2458, **sub: 14**, S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; rendita: euro 182.10; totale superficie: 90 mq;
V2 **€72.870,77 -**
Stima dei lavori di ripristino € 958,91 = €71.911,86

- **V3 Finale €54.051,16.** Il negozio sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 2458, **sub: 15**, S.I., zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 47mq; rendita: euro 1257.37; totale superficie: 65 mq;
V3 **€61.148,54 -**
Stima dei lav. di ripristino € 7'097,38 = €54.051,16

- **V4 Finale €29.220,79.** Locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 2458, **sub: 16**, contrada Sivirga (ME), S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; rendita: euro 182.10; totale superficie: 91 mq;
V4 **€29.531,84 -**
Stima dei lav. di ripristino € 311,05 = €29.220,79

- ✓ **Vtot.= V1+V2+V3+V4 = €178.820,02 Valore totale dei beni stimati.**



VENDITA IN UNICO LOTTO E/O PIU' LOTTI

Come descritto in precedenza le 4 unità immobiliari pur essendo identificati a catasto fabbricato come singoli sub., materialmente sono unite e connesse tra di loro, soprattutto i sub.: 14/15/16; invece il sub.2 presenta solo un varco di collegamento con il sub.16. Pertanto si consiglia la vendita degli immobili in un unico lotto. In alternativa si può valutare di vendere in n.2 lotti, ovvero:

- n. 1 lotto composto da: foglio 122, particella 2458, sub: 14, 15 e 16;
- n. 1 lotto composto da: foglio 122, particella 2175, sub: 2.

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.

