

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIUSEPPE LO PRESTI

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2023

PROMOSSA DA: Saphira spv

S.P.A.
CONTRO



**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**



Indice

- 1 Incarico e mandato**
- 2 Premessa**
- 3 Operazioni peritali**
- 4 Elenchi iscrizioni e trascrizioni**
- 5 Relazione di stima**
- 6 Criteri di stima**
- 7 Calcolo della superficie commerciale**
- 8 Tabella delle quotazioni OMI**
- 9 Tabella dei coefficienti di stima**
- 10 Valori di stima**
- 11 Valore intrinseco dell'immobile**
- 12 Adeguamenti e correzione della stima**
- 13 Riassumendo**
- 14 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale dell'alloggio**
- 15 Concludendo**
- 16 Allegati**



1 Incarico E Mandato

Il sottoscritto, ing. Francesco Ceraolo con studio in Messina Viale Giostra n. 124, il 23.08.2023 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Lo Presti, ctu nella procedura di esecuzione immobiliare n° 63/2023 R.G.Es, promossa da Saphira spv contro [REDACTED]. Nel mandato, il Giudice per le esecuzioni immobiliari **autorizza** l'esperto ad acquisire direttamente presso uffici pubblici i documenti necessari per lo svolgimento dell'incarico e **assegna** all'esperto il seguente mandato:

a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio 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 procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

b) **identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; 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; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);

c) accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi:

- (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto;
- (b) la scadenza del contratto;
- (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

d) indichi:

(a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (cfr. art. 173-bis, comma 1, n. 9, disp. att. cod. proc. civ.);

e) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.)

f) predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o i vincoli connessi con il suo

carattere storico artistico (art. 173- bis, comma 1, n. 4, disp. att. cod. proc. civ.), nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente (art. 173-bis, comma 1, n. 5, disp. att. cod. proc. civ.);

accerti la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);

g) specifici in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi — ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.); **dispone** che l'esperto:

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

a) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) 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;

b) **dica**, se gli immobili sono pignorati 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, 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. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078; rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d. l. 27 giugno 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 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino; l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria;

ordina che l'esperto:

a) invii copia della relazione (da redigersi preferibilmente mediante il *software*

“Tribù Office 6”, scaricabile attraverso l'apposito *link* inserito sul sito internet del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, nell'area periti) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (anche se non costituito: in questo caso la relazione dovrà essere inviata presso la residenza o il domicilio eventualmente eletto in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione; in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza o il domicilio, presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione), nonché al custode eventualmente già nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta con avviso di ricevimento (art. 173-bis, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.), assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso, l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;

b) depositi telematicamente nello stesso termine e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza la relazione di stima in due *file* (di cui uno privo delle indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi), con il rapporto di trasmissione via e-mail o telefax ovvero unitamente alle ricevute di ritorno delle raccomandate, nonché con le eventuali osservazioni delle parti;

2 Premessa

1. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento mediante dichiarazione depositata digitalmente nel fascicolo del processo esecutivo presso la Cancelleria per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G., prendeva visione dei fascicoli tramite sito telematico ed iniziava le operazioni peritali recandosi presso gli uffici competenti.

2. Che la Saphira spv è creditrice del sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) residente [REDACTED]

(Me) della somma di € 32.151,92, oltre interessi monitori, oltre le spese legali, così come liquidate in forza di decreto ingiuntivo n. 1667/2022 emesso dal Tribunale di Messina in data 28.11.2022 e dichiarato esecutivo in data 30.03.2023;

3. Che in data 04.05.2023 veniva notificato atto di precetto per la somma complessiva di € 37.361,13;

4. Che in data 22.06.2023, ad istanza del creditore procedente, sono stati pignorati beni, così

come descritti nel verbale di pignoramento;

5. che per la soddisfazione del credito complessivamente vantato, nonché delle spese, dei diritti e degli interessi maturati e maturandi, è necessario procedere alla vendita di tali beni;

6. Che nella presente procedura esecutiva non è intervenuto alcun creditore;

3. Operazioni Peritali

Al fine di procedere alla stesura della relazione e rispondere ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni, il sottoscritto C.T.U. informava tramite raccomandata con ricevuta di ritorno il debitore esecutato Sig. [REDACTED], che martedì 19 settembre 2023 alle ore 10.00, si sarebbe recato sui luoghi

per effettuare il sopralluogo, non avendo ricevuto dallo stesso risposta alla raccomandata a/r le operazioni vengono rinviate e avviati nuovi accertamenti. Ho contattato telefonicamente il custode giudiziario avv.

Davide Coppolino, ed in accordo le operazioni vengono rinviate a giorno 10/10/23 alle ore 10:00.

Unitamente al nominato custode giudiziario avv. Davide Coppolino ci siamo recati presso l'unità immobiliare sita a Furnari (ME) c.da Siena, catasto fabbricati, sez. foglio 1, particella 431 sub 5 graffato con particella 470 e 486 – CAT. A/2, classe 3, 3,5 vani, Piano T. interno 6, al fine di accedervi e prenderne visione. Sui luoghi nonostante giusto avviso inviato tramite raccomandata a/r al debitore esecutato Sig.

[REDACTED] e ricevuto dallo stesso in data 05/10/23, non abbiamo rinvenuto nessuno. L'accesso all'immobile identificato risulta interdetto da chiusura con grata e lucchetto e non è stato possibile accedervi. Da informazioni assunte presso i vicini ho appreso che l'immobile risulta al momento disabitato.

Ricontattato il signor [REDACTED] le operazioni peritali vengono fissate per giorno 25.10.2023 alle ore 11.00. Sui luoghi è presente la signora [REDACTED] a quale dichiara di possedere le chiavi dell'immobile per conto del signor [REDACTED] e di non avere nessun titolo per il possesso, riferisce che l'immobile è a sua disponibilità da oltre 15 anni e che gli arredi sono di sua proprietà. Pertanto vengono eseguite misurazioni e vengono scattate foto.

Risposte Ai Quesiti Del Giudice

IL sottoscritto avendo svolto le indagini relative alla presente procedura immobiliare e reperito tutta la documentazione sufficiente in merito al:

a) verifichi “prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.

567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate)...omissis ”

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. depositata dal Legale

del Creditore ed è **risultata idonea** alla procedura di pignoramento.

- ***b) identifichi e descriva sommariamente gli immobili pignorati omissis*** ”

c) accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, etc.

L'immobile allo stato attuale è libero

d) indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico- artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo

degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (cfr. art. 173-bis, comma 1, n. 9, disp. att. cod. proc. civ.);

a) Non risultano in corso diritti reali a favore di terzi;

(b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti omissis ”

Dall'ispezione ipotecaria presso l'agenzia delle entrate dall'elenco sintetico delle formalità sono presenti iscrizioni e trascrizioni ancora in essere;

4. Elenchi Iscrizioni E Trascrizioni

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) omissis "

Esiste regolamento condominiale e il condominio è gestito dal dott Sebastiano Baglione con studio in Furnari via Umberto 1° n. 25. Dagli atti si evince che non sono state deliberate spese straordinarie.

d) se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico omissis

Non risultano allo stato attuale beni gravati di censo, livello etc.

e) predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine omissis "

Sulla base dei documenti in atti non risultano allo stato attuale vincoli gravanti sul bene, risulta un debito nei confronti del condomino di € 11.797.43.

f) accerti - la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione dei beni (art.173-bis comma I, n.8 disp. att. cod. proc. civ.)

Esistono irregolarità edilizia ed urbanistica

g) specifichi - in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 ed i costi per il suo conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7 disp. att. cod. proc. civ.)

Da ricerche effettuate presso il comune di Furnari, non risultano presentate domande di sanatoria.

a) proceda ove necessario ad eseguire variazioni catastali... omissis

Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali, corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento, per cui l'appartamento risulta regolarmente censito ed è realizzato in virtù della concessione edilizia n. 9/1983 protocollo n.7562/82 rilasciata dal signor Sindaco del comune di Furnari ;
verifichi se opportuno vendere i beni in uno o più lotti omissis

L'immobile non può essere venduto in lotti

b) dica se gli immobili sono pignorati solo pro quota

L'immobile non risulta pignorato *pro quota* ma per intero.

c) rediga la relazione di stima**5. Relazione Di Stima**

L'immobile è una villetta a schiera ed è ubicata nel comune di Furnari-contrada Saiatine e fa parte del residence Villa Laura, detta unità immobiliare è individuata con il n. 6 del corpo B1, confina con strada di lottizzazione, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con corridoio condominiale, nel catasto fabbricati di Furnari s'individua al foglio 1, particella 431, sub. 5, con aggraffate le particelle 470 e 486. Il posto auto scoperto di pertinenza è sito nella zona destinata a parcheggio del complesso edilizio di cui sopra, contraddistinto con il n. p30 e confinante con strada di lottizzazione, con posto auto [REDACTED] o aventi causa e con posto auto [REDACTED] o aventi causa. Nel catasto fabbricati di Furnari si individua al foglio 1, particella 523 sub. Sono di proprietà dell'immobile pro quota, le parti comuni ed indivisibili dell'intero complesso edilizio compresi piscina, campo da tennis e zona verde condominiale, verde attrezzato, parcheggio pubblico, viabilità pedonale e veicolare, autoclave ed impianto di depurazione e quant'altro ritenuto comune come per legge e regolamento di condominio. La villetta è a due elevazioni fuori terra, al piano terra, la zona giorno con un bagno, una zona letto e un soggiorno. Il piano primo ospita una camera da letto, oltre a un ulteriore bagno. Fanno parte dell'immobile oltre due verande, uno antistante e un altro retrostante. L'immobile è stato realizzato con strutture intelaiate in c.a. e solai in latero cemento, si presenta esternamente e internamente, in normale stato di conservazione e mantenimento. L'appartamento ha pianta a forma rettangolare, i muri di tamponatura sono realizzati in mattoni forati e malta cementizia e hanno uno spessore di cm 30, le tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di cm 8 e malta cementizia. Tutti gli ambienti sono areati, i pavimenti sono realizzati a tappeto in piastrelle di ceramica tipo monocottura. Le porte interne, sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e completi di tapparelle. Tutti gli impianti sono funzionanti: elettrico, idrico fognario e sono mancanti di regolare certificati. Per la stima dell'immobile è necessario calcolare la superficie commerciale, la quale viene determinata con il raffronto alla planimetria catastale e alle misurazioni effettuate in loco. La superficie commerciale è la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi e dei muri perimetrali nella loro totalità e per la metà dei muri confine. Per avere il più probabile valore commerciale dell'immobile il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla stima seguendo più metodi estimativi.



6. Criteri Di Stima

I METODI DI STIMA SECONDO i QUALI SI È PROCEDUTO SONO:

- Mediante quotazioni O.M.I.
- Mediante stima sintetica Valori di Mercato
- Il procedimento di Stima per Capitalizzazione del Reddito

Per la stima dell'immobile sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

- l'ubicazione, la consistenza,
- l'aspetto estetico del fabbricato;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale scarso andamento del mercato immobiliare;

n. 1 (Valutazione mediante banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio)

Per calcolare il valore di mercato di un immobile con riferimento ai dati forniti dall'Agenzia del Territorio si utilizzava la seguente formula:

$V.M. = SUPERFICIE\ COMMERCIALE \times QUOTAZIONE\ AL\ MQ \times COEFFICIENTI\ DI\ MERITO.$

7. Calcolo Della Superficie Commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è 56,00 mq, considerando la tolleranza del 2%.

La superficie del cortile anteriore e posteriore è di 58 mq, considerando la tolleranza del 2%

La superficie della terrazza al piano è di 11.50 mq, considerando la tolleranza del 2%.

8. Tabella Delle Quotazioni OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: MESSINA

Comune: Furnari

Fascia/zona: Suburbana/Furnari Marina: Località Tonnarella, Portorosa, Bazia, Saiatine, Siena

Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 3

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	790	1150	L	3.1	3.9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	1000	L	2.1	2.8	N
Box	NORMALE	265	370	L	1.9	2.7	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	2.7	3.9	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) 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

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.

L'immobile oggetto di stima è in condizioni normali di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio ottenuto da:

- OMI min: 1350,00 €/mq
- OMI max: 2000,00 €/mq

$$V_m \text{ (OMI medio)} = (1350,00 + 2000,00) / 2 = 1675 \text{ €/mq}$$

9 - Tabella dei coefficienti di stima

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Fattori posizionali e ambientali

CARATTERISTICA	MODALITÀ	COEFFICIENTE
Posizione	Centrale	1.30 x
	Semiperiferica	1.20
	Periferica	1
Servizi (strade, supermercati, scuole, poste)	Buoni	1.10
	Normali	1x
	Scarsi	0.90
Caratteri ambientali	Ottimi	1.05
	Buoni	1x
	Mediocri	0.95
	Scadenti	0.90

CARATTERISTICHE INTRINSICHE E TECNOLOGICHE

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1.00
	Casa a schiera	1.02x
	Casa singola	1.04
Vetusta	Meno di 5 anni	1.1
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1.00
	Da 20 a 40 anni	0.80x
	Più di 40 anni	0.7
Finiture	Storiche	1.1
	Signorili	1.05
	Civili	1x
	Economiche	0.9
Manutenzione	Ottima	1.05
	Buona	1.03
	Normale	1x
	Scadente	0.95
Servizi igienici	Doppio	1x
	Singolo	0.95
Finestrature	Termo acustiche	1.03
	Doppi vetri	1.02
	Vetro singolo	1x
Spazi comuni	Assenti	1
	Corte	1.02x

	Giardino	1.04
	Parco	1.06
Parcheggio comune	Assente	1
	Posto auto per UI	1.04x
Esposizione	Ottima	1
	Media	0.85x
	Scadente	0.6
Coefficiente globale $K_{tot} = \prod K_i$		0.691

Il coefficiente K_{tot} è ottenuto moltiplicando tutti i coefficienti di merito K_i ($K_{tot} = \prod K_i$)

Valore di stima 1			
Superficie commerciale al mq	Valore di mercato O.M.I. al €/mq	Coefficiente di Merito K_{tot}	$56 \times 1675 \times 0.691$
56	1675	0.691	64.815 per arrotondamento
			64.850

n.2 (Stima sintetica mediante il valore di mercato)

Le informazioni sono state raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico del comune di Furnari. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa, Tempocasa, Gabetti, Italcasa, Osservatorio Dei Valori Immobiliari - OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e riportano per la zona di interesse valori compresi da 1250 €/mq a 2200 €/mq.

Valori di mercato rilevati (Agenzie immobiliari)		
Valore minimo	€ 1250,00	€ 1500,00
Valore massimo	€ 2000,00	€ 2200,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1625,00	€ 1850,00

I valori min. e max forniti dalle agenzie immobiliari sono stati ricavati tenendo conto delle caratteristiche di immobili simili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

V (valore di mercato medio) = $(1675,00 + 1850,00)/2 = 1737,00$ €/mq, arrotondato per eccesso 1740 €/mq

Appare congruo un valore pari a 1740,00 €/mq, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione.

Valore di stima 2		
Superficie commerciale mq	Valore €/mq	56x1740
56	€ 1740	€ 97.440

n 3 (criterio di stima per valore di capitalizzazione)

Tale procedimento si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale; il risultato si ottiene applicando la seguente formula:

$$V = R_n / r$$

- V è il probabile valore di mercato del bene
- R_n è il reddito netto del proprietario
- r è il saggio di capitalizzazione

Il reddito netto R_n è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario si considera una detrazione del 20%.

Per il calcolo del reddito, il canone è desunto dalla media tra il valore medio del canone mensile valutato dal mercato immobiliare attraverso il bollettino immobiliare pari a min 2,70 €/mq. - max 3,9 €/mq. e attraverso fonti dirette di agenzie immobiliari per immobili simili, pari a 5,50 €/mq.

Il valore di locazione è dato dalla media delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.: min 2,70 €/mq - max 3,9 €/mq; med. 3,8 5€/mq e il valore delle agenzie immobiliari pari a 5,50 €/mq.

Valore di locazione (3,8 €/mq + 5,50 €/mq.) / 2 = 4,65 €/mq

Valore medio di locazione 4,65 €/mq circa

Canone mensile €/mq	Canone mensile €	Rl Tot €
medio	Sup. 56,00 €/mq	Reddito lordo annuo
4,65	260,40	3.124,8 €

$R_n = R_l - \text{spese (20\% del reddito lordo)}$ $R_n = (3124,8 - 625,76) = 2499,04$ € mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza del fabbricato, si considera $r = 4.5\%$

Valore di stima 3		
Rn (Rl - 20%)	r %	V = Rn/r
€ 2499,04	4.5%	€ 55 534,22

10. Valori di stima

In tabella i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti.

Valori di stima	Valore
1	€ 64.850
2	€ 97.440
3	€ 55 534,22
Media dei valori	€ 72 608,07 per eccesso 72.610

La media dei valori stimati fornisce un giusto valore dell'immobile

Valore stimato appartamento € 72.610~ (per eccesso)

Valore stimato del cortile anteriore 30 mq x € 1740 x0.10= € 5.220

Valore stimato del cortile posteriore 28 mq x € 1740 x0.10= € 4.872

Valore stimato della terrazza al piano 11.50 mq x € 1740 x0.25 = € 6.670

Valore stimato del parcheggio 10.20 mq x € 1740 x0.10= € 5.000

11. Valore Intrinseco Dell'immobile

Appartamento	76.610
Cortile anteriore	5.220
Cortile posteriore	4.872
Terrazza	6.670
Parcheggio	5.000
Valore immobile	98.372

12. Adeguaamenti E Correzioni Della Stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e per assenza di garanzia

per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore immobile = € 98.372 -15% = € 98.372 -14755,8 = € 83 616,2 per arrotondamento 83. 600

13.Riassumendo

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 9/1983 protocollo n.7562/82 rilasciata dal signor Sindaco del comune di Furnari, è sprovvisto **di certificato di agibilità**. Gli impianti elettrico ed idrico sono funzionanti, ma sono sprovvisti di certificazione. L'impianto elettrico è protetto da un interruttore magnetotermico-differenziale da 16A.(foto n.) La concessione edilizia così come rilasciata prevedeva la realizzazione di un manufatto a due elevazioni fuori terra così distribuito:

piano terra:	Zona giorno
	Bagno con doccia
	Disimpegno
	Soggiorno pranzo con angolo ottura
	Vano scala di collegamento piano primo
	Veranda scoperta anteriore
	Veranda scoperta posteriore
piano primo:	Disimpegno
	Bagno con doccia
	Letto
	Vano scala
	Terrazza

Dal sopralluogo effettuato e confrontando gli elaborati grafici depositati presso il comune di Furnari e presso il catasto di Messina, il piano terra presenta diverse difformità. Entrando dall'ingresso principale, sul lato sinistro è stato eliminato il bagno e il disimpegno che c'era tra la zona soggiorno e l'ingresso, l'ex vano bagno è stato ampliato ed è stata realizzata una camera da letto. Il bagno è stato spostato a sinistra dell'ingresso principale ed è stato realizzato nel vano sottoscala che collega il piano

terra con il piano primo, il soffitto del bagno segue l'inclinazione della scala soprastante, nel bagno non è garantita l'altezza di m.2.80. L'areazione è garantita da una piccola finestrella che sporge sulla veranda anteriore, nel bagno è presente la tazza, un piccolo lavandino e un piatto doccia. Nella stanza soggiorno, l'angolo cottura è stato eliminato, ed è stato realizzato nella veranda posteriore. Nel piano primo nel bagno è stato eliminato il bidet per fare posto all'attacco lavatrice. **Debito del signor** [REDACTED] **nei confronti del condominio è di € 11.797.43**

14. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale dell'alloggio.

Per regolarizzare l'immobile è necessario demolire l'angolo cottura realizzato nella veranda esterna, riportare sui nuovi elaborati lo spostamento del bagno e l'ampliamento della ex stanza da bagno diventata letto, realizzare nuovamente l'angolo cottura all'interno della stanza soggiorno. Pertanto per sistemare urbanisticamente l'immobile è necessario produrre presso il comune di Furnari:

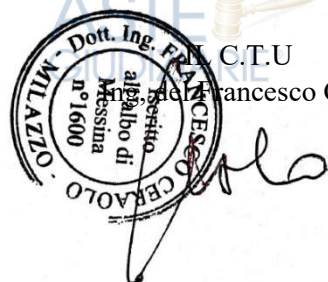
1. Presentazione documentazione per il rilascio del certificato di agibilità: € 4.500
2. Presentazione Cila per sanare la diversa disposizione interna € 2.500
3. Demolizione dell'angolo cottura esterno e trasporto del materiale a discarica autorizzata € 700
4. Intervento per la realizzazione dell'angolo cottura all'interno dell'alloggio € 1350

15. Concludendo

Dal prezzo di stima dell'immobile bisogna detrarre le spese tecniche per la regolazione urbanistica manufatto

Prezzo di stima immobile	€ 83. 600
Presentazione documentazione per il rilascio del certificato di agibilità	€ 4.500
Presentazione Cila per diversa disposizione interna, parcella tecnico + sanzione	€ 2.500
Demolizione dell'angolo cottura esterno e trasporto del materiale a discarica	€ 700
Intervento per la realizzazione dell'angolo cottura all'interno dell'alloggio	€ 1350
Prezzo di vendita dell'immobile	€ 74.500

Messina 21.01.2024


Dott. Ing. Francesco Ceraolo
C.T.U.
Messina

16 Allegati

Bilancio condominio

Concessione edilizia

Elaborati grafici di progetto

Elaborati grafici stato di fatto

Catastale Fg 1 part 431 sub 5

Catastale Fg 1 part 523 sub 1

Incarico

Regolamento edilizio comune di Furnari

Visura  catastale immobile

Visura  catastale posto macchina

Docun  azione fotogra 

giuramento Ctu.pdf giuramento Ctu.pdf

Giuramento Ctu

