

TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

A. Medici

Notario Salogaro

PROCEDURA ESECUTIVA n. 33/05 R.G.E.
promossa da:
BANCA DI ROMA S.p.A

RG 198/94

Seccu

a cui è stata riunita la

PROCEDURA ESECUTIVA n. 72/05 R.G.E.
promossa da:
MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

contro:



RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Concetta Zappalà

Prossima Udienza

090-716162

C.T.U.

ING. CARMELO STARRANTINO

TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- GIUDIZI RIUNITI -

* * * * *

Relazione di consulenza tecnica estimativa riguardante la **procedura immobiliare n. 33/05 R.G.E.**, promossa dalla **BANCA DI ROMA S.p.A.**, a cui è stata riunita la **procedura n. 72/05 R.G.E.**, promossa dalla **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.**, (entrambi creditori procedenti), contro il Sig. **[REDACTED]** (debitore esecutato).

* * * * *

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. OGGETTO DELL'INCARICO	3
3. OPERAZIONI PERITALI	5
3.1- SOPRALLUOGHI.....	6
4. BENI OGGETTO DI STIMA.....	6
5. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONFORTE SAN GIORGIO... 7	
6. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VALDINA.....	11
7. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	16
3.2- STIMA DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONFORTE SAN GIORGIO	17
3.3- STIMA DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VALDINA	18
8. CONCLUSIONI.....	19

* * * * *

ALLEGATI

- All. A Verbale di sopralluogo
- All. B Documentazione relativa all'immobile sito nel comune di Monforte San Giorgio
- All. C Documentazione relativa all'immobile sito nel comune di Valdina
- All. D Nota spese e onorario

1. PREMESSA

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Concetta Zappalà, il sottoscritto Ing. Carmelo Starrantino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina (n. 1337) ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina (n. 962), veniva nominato esperto per la stima del compendio pignorato ai Sig.ri [REDACTED] (debitori eseguiti), nella procedura immobiliare n. 33/05 R.G.E., promossa dalla Banca di Roma S.p.A. (creditore procedente), rappresentata e difesa dagli Avv.ti Luigi e Nicola ANDREOZZI, riunita alla procedura n. 72/05 R.G.E., promossa dalla MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio PARISI.

Il compendio pignorato risulta essere costituito dai seguenti immobili:

Procedura n. 33/05 R.G.E.:

- a. immobile ubicato nel Comune di Monforte San Giorgio, Via Costa Gullo n. 10, di proprietà del sig. [REDACTED]

- b. fabbricato rurale ubicato nel Comune di Valdina, Via Nemi n. 62 oggi civico 56, di proprietà del sig. [REDACTED]
- c. immobile ubicato nel Comune di Messina, C.da San Giovannello, di proprietà per ½ del sig. [REDACTED] e per ½ della sig.ra [REDACTED]

Procedura n. 72/05 R.G.E. (riunita alla n. 33/05 R.G.E.):

- d. appartamento n. 452, ubicato nel Comune di Messina, rione Gazzi, via Augusto Bette Gustavo (già Via Traversa VIII), di proprietà del sig. [REDACTED]
- e. immobile ubicato nel Comune di Messina, C.da San Giovannello, di proprietà per ½ del sig. [REDACTED] e per ½ della sig.ra [REDACTED]

Gli immobili sopra indicati alle lettere "c", "e" sono stati trattati nella perizia già depositata in cancelleria in data 08.07.2011, mentre l'immobile descritto alla lettera "d" risulta già alienato.

Oggetto della presente perizia sono quindi gli immobili sopra indicati alle lettere "a" e "b" ai quali solo recentemente è stato possibile accedere per procedere alle operazioni di rito propedeutiche alla stesura della presente relazione.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

Con ordinanza del 03.02.2007, il Giudice dell'Esecuzione, affidava al sottoscritto C.T.U. il seguente incarico:

"provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

- *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, alla verifica della loro regolarità sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della L. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi;*
- *all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo, previa autorizzazione del giudice le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto;*
- *ad una breve descrizione dei beni, comprensiva dell'indicazione della tipologia di ciascun immobile (ad es., casa singola o appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato ecc.), della sua ubicazione, della sua superficie, degli accessi, dei confini, delle eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, del contesto in cui essi si trovano avuto riguardo alla destinazione di zona;*
- *a precisare lo stato di possesso degli immobili, indicando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore, verificando la data di scadenza dell'eventuale contratto di locazione e la data di scadenza per l'eventuale disdetta;*
- *ad indicare l'esistenza di eventuali vincoli gravanti sul bene quali ad esempio domande giudiziali trascritte, atti di asservimento urbanistici, procedure di esproprio in corso, diritti di servitù, uso e abitazione;*

- *ad indicare il titolo di proprietà in capo al debitore, individuando sulla scorta della documentazione ipo catastale in atti i precedenti proprietari nel ventennio;*
- *a stimare il valore degli immobili, indicando il criterio di stima utilizzato, le fonti di informazioni, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima effettuati in base allo stato di manutenzione del bene, della situazione di possesso, degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, ecc., procedendo altresì all'esito ad una ulteriore riduzione del valore del 15%;*
- *ove si tratti di quota indivisa, fornirà la valutazione della singola quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita connesse a tale situazione, verificando sia pure sommariamente se sia possibile la separazione in natura delle quote ovvero se il bene risulti comodamente divisibile;*
- *a riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali e comunque ad informare contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice”.*

3. OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico lo scrivente C.T.U. ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- Sopralluoghi negli immobili oggetto della presente perizia;
- ricerche presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Messina;

- ricerche presso gli Uffici Tecnici Comunali di Monforte San Giorgio e Valdina;
- rilievo planimetrico ed aggiornamento catastale dell'immobile sito nel comune di Valdina;
- indagini di mercato in loco.

3.1 - SOPRALLUOGHI

In data 11/05/2012 alle ore 9.00, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, e previo appuntamento concordato con l'esecutata sig.ra [REDACTED] o scrivente CTU, insieme al coadiutore [REDACTED], si recava presso l'immobile sito al civico 62 (oggi n. 56) di via Nemi nel comune di Valdina.

Scopo del sopralluogo era il rilievo planimetrico ai fini dell'aggiornamento catastale dell'immobile suddetto che, dalle precedenti ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio di Messina, risultava privo di planimetria catastale e con categoria A/6 (abitazione di tipo rurale) pur trovandosi nel centro abitato di Valdina.

Eseguito l'accesso ai luoghi, mentre il coadiutore procedeva al rilievo dell'immobile, il CTU, insieme alla sig.ra [REDACTED] recava presso l'immobile di Monforte San Giorgio, quindi, ultimato il sopralluogo, il CTU con l'esecutata ritornava a Valdina dove concludeva le operazioni peritali redigendo il verbale di rito.

4. BENI OGGETTO DI STIMA

Come detto in premessa, i beni oggetto di stima della presente perizia, di cui alle procedure n.33/05 e 72/05 R.G.E., sono:

- **immobile ubicato nel Comune di Monforte San Giorgio**, Via Costa Gullo n. 10, foglio 8 part. 434 di piena proprietà del sig. [REDACTED] atto pubblico del [REDACTED] voltura n. 1218.1/2000 in atti dal 22/11/2001 repertorio n. 15415 rogante [REDACTED] vilazzo, tale fabbricato risulta costituito da 3 stanze sovrapposte di circa mq 13 ciascuna.
- **fabbricato rurale ubicato nel Comune di Valdina**, Via Nemi n. 62 oggi n. 56, foglio 3 part. 202 di piena proprietà del sig. [REDACTED] atto pubblico del [REDACTED] voltura n. 3399.1/2000 in atti dal 13/04/2000 repertorio n. 29797 rogante [REDACTED] in Messina, tale fabbricato risulta costituito da n. 3 piani: locale di sgombero al piano seminterrato, ingresso, soggiorno, cucina e un piccolo bagno al piano terra, n. 3 camere e bagno al piano primo oltre una terrazza calpestabile al piano secondo di copertura.

5. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONFORTE SAN GIORGIO

L'immobile, destinato ad abitazione di tipo economico, con struttura portante in muratura, ricade in un aggregato edilizio di vecchia costruzione e si sviluppa su tre livelli monovano ciascuno di circa 13 mq utili con copertura piana non calpestabile.

L'edificio confinante a Nord, ad Est ed a Sud con la via Costa Gullo, ad Ovest con un fabbricato di altra ditta, è accessibile dai numeri civici 8-10 di Via Costa Gullo (foto n. 2-3 - All. A).

Il piano terra consiste in un locale che funge da ingresso-cucina a cui si accede dal civico 8 di Via Costa Gullo, nel solaio è stato realizzato un

piccolo foro che permette il collegamento tra il piano terra ed il primo piano attraverso una scala da lavoro (foto n. 7-8 - All. A).

Il primo piano, accessibile dal civico 10 di via Costa Gullo attraverso una rampa di tre scalini (foto n° 3 - All. A), è composto da una camera, con balconcino sulla via Costa Gullo.

Attraverso una scala in legno (foto n° 11 - All. A), si accede al secondo piano dell'immobile che comprende un vano anch'esso dotato di un balconcino sulla via Costa Gullo.

Le facciate esterne presentano gli intonaci degradati; gli infissi parte sono in alluminio parte in legno; le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato.

Dal sopralluogo è risultato che nel fabbricato erano stati iniziati alcuni lavori di ristrutturazione riguardanti il rifacimento dell'impianto elettrico, idrico sanitario, gli intonaci e qualche tramezzatura. Tali lavori sono stati successivamente abbandonati per cui l'immobile, internamente, risulta lasciato al rustico e disabitato (foto n° 5÷16 - All. A).

Confrontando le piante catastali con lo stato dei luoghi, si osservano alcune piccole difformità riguardanti le forature dei solai per il collocamento delle scale in legno, le tramezzature del wc al secondo livello e l'altezza degli interpiani.

La superficie lorda complessiva del fabbricato risulta pari a circa 58,50 mq distribuita in parti uguali su tre livelli.

L'altezza utile interna misurata è pari a cm 240 al piano terra, cm 212 al piano primo e cm 230 al piano secondo.

L'immobile è sprovvisto di luce, telefono ed utenze varie.

Estremi catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati con i seguenti identificativi: foglio 8, particella 434, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 84,96, intestato a [REDACTED]

Provenienza e stato di possesso

Dall'esame del fascicolo, del Dott. Antonino Campagna, notaio in Messina ed iscritto presso il Collegio notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Patti, Mistretta e Barcellona Pozzo di Gotto, relativamente all'immobile sopra descritto, di cui al pignoramento Tribunale di Messina del 24 gennaio 2005 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina il [REDACTED] nn. [REDACTED] favore della Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] si evince che l'immobile in oggetto è pervenuto al sig. [REDACTED] per atto di vendita dell [REDACTED] Not. [REDACTED] trascritto il 19 gennaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] e contro [REDACTED]

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'epoca di costruzione dell'edificio risulta antecedente al 1942, anno in cui fu varata la prima legge urbanistica nazionale, quindi l'immobile è stato realizzato in un periodo in cui nel paese non vigeva ancora alcuna legislazione che regolamentava l'edificazione all'interno dei centri abitati.

Ipotecche e pignoramenti gravanti sull'immobile

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Antonino Campagna, l'immobile in Valdina risulta gravato, alla data del 23.03.2005, dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) iscrizione [redacted] nascente da decreto ingiuntivo del 12/02/2002, del Tribunale di Messina, a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena in Siena**, con domicilio in Messina, via Del Vespro n. 43 presso Avv. Parisi contro [redacted] o a [redacted] [redacted] nata a [redacted] avente per oggetto l'ipoteca per euro 12.000,00 e sorte capitale di euro 8.521,53 sopra i beni di [redacted]
- un appartamento in Valdina via Nemi n. 62 in catasto foglio. 3 part. la 202;
 - un appartamento in Monforte San Giorgio via Costa Gullo n. 10 in catasto Foglio 8 part. la 434.
- b) iscrizione n. [redacted] nascente da decreto ingiuntivo del 10/10/2003, del Tribunale di Messina, a favore di **Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma**, con domicilio in Messina, via Ghibellina n. 9 presso Avv. Andreozzi contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] [redacted] avente per oggetto l'ipoteca per euro 50.000,00 e sorte capitale di euro 38.915,00 sopra i beni di [redacted]
- un appartamento in Valdiña via Nemi n. 62 a piano terra di vani 4 in catasto foglio 3 part. 202;
 - un appartamento in Monforte San Giorgio via Costa Gullo n. 10 in catasto Foglio 8 part. la 434.
- c) iscrizione n. [redacted] nascente da verbale di pignoramento del 24/01/2005, dell'ufficiale giudiziario di Messina, a favore di **Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma**, con domicilio in

Messina, via Ghibellina n. 9 presso Avv. Andreozzi contro [REDACTED]
[REDACTED] nata a Messina, il
21/03/1981, avente per oggetto il pignoramento sopra i beni di [REDACTED]
[REDACTED]

- un appartamento in Valdina via Nemi n. 62 in catasto foglio. 3 part. la 202;
- un appartamento in Monforte San Giorgio via Costa Gullo n. 10 in catasto Foglio 8 part. la 434.

Occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato l'11 maggio 2012, l'immobile è risultato inutilizzato e disabitato.

6. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VALDINA

Il bene in oggetto, sito nel comune di Valdina via Nemi n°62 oggi n. 56, ha un doppio accesso, dalla via Nemi e dalla via Erbe Bianche.

L'immobile nel suo complesso confina a nord e a sud con un'altra abitazione, ad est con la via Nemi, ad ovest con la via Erbe Bianche.

L'immobile ricade in un aggregato edilizio di vecchia costruzione costituito da case a schiera, a due elevazioni fuori terra, oltre al piano seminterrato, con struttura portante in muratura.

Il piano sottostrada consiste in un piccolo vano, locale di sgombero, che funge da ingresso dalla via Erbe Bianche, da qui si sviluppa una scala che porta al piano terra.

Il piano terra è composto da un ingresso (lato via Nemi), una cucina con un balcone, una camera e un wc.

Dal piano terra, attraverso una scala (foto n°15 - All. B) si accede al piano primo (terzo livello) dell'immobile che comprende tre camere ed un bagno. I due vani prospettanti su via Nemi e su via Erbe Bianche sono dotati di balconi.

Dal piano primo, attraverso una scala (foto n°25 - All. B), si accede al lastrico solare, ubicato al piano secondo (terzo livello).

Le facciate sono intonacate; gli infissi sono parte in alluminio parte in ferro con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato. Sia esternamente che internamente al fabbricato si notano fenomeni di degrado (foto n° 1-3-6-7-10-14-17-20-22-23-24-26 - All. B).

L'immobile ha una superficie lorda complessiva di circa 148 mq così distribuita:

- Piano seminterrato, costituito da un locale di sgombero di circa 7,90 mq, avente:
 - sup. coperta netta: 9,70 mq;
 - sup. coperta lorda: 15,00 mq;
 - altezza utile interna misurata: 220 cm.
- Piano terra, costituito da un ingresso di circa 14,42 mq, una cucina di circa 9,60 mq e una camera di circa 7,90 mq ed un piccolo bagno di 2,30 mq, avente:
 - sup. coperta netta: 34,22 mq;
 - sup. coperta lorda: 56,50 mq;
 - sup. balcone: 2,00 mq;
 - altezza utile interna misurata cm 290.

- Piano primo, costituito da tre vani di circa 28,00 mq e un bagno di circa 3,50 mq, avente:
 - sup. coperta netta: 40,60 mq;
 - sup. coperta lorda: 56,50 mq;
 - sup. balcone: 4,50 mq;
 - altezza utile interna misurata cm 280.
- Piano secondo, terrazzo di circa 22,10 avente:
 - sup. coperta netta: 22,10 mq;
 - sup. coperta lorda: 23,50 mq.

Estremi catastali

A seguito di aggiornamento catastale, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati con i seguenti identificativi: foglio 3, particella 202, sub.1, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 292,83, intestata a [REDACTED]

L'aggiornamento catastale è scaturito dalla mancanza della piantina dell'immobile e dalla necessità di fare un rilievo per il calcolo delle superfici ai fini della stima del bene.

L'inserimento della piantina catastale ha comportato anche la modifica della categoria di appartenenza dell'immobile che, non avendo i requisiti di ruralità, è stata rettificata da A/6 (abitazione di tipo rurale) ad A/4 (Abitazioni di tipo popolare).

Provenienza e stato di possesso

Dall'esame del fascicolo, del Dott. Antonino Campagna, notaio in Messina ed iscritto presso il Collegio notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Patti, Mistretta e Barcellona Pozzo di Gotto, relativamente all'immobile sopra

descritto, di cui al pignoramento Tribunale di Messina del 24 gennaio 2005

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina il [REDACTED]

nn. [REDACTED] favore della Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] i evince che l'immobile in oggetto è pervenuto al sig.

[REDACTED] per atto di vendita del [REDACTED] n notar [REDACTED]

trascritto il [REDACTED] a favore di "[REDACTED] ato

a Messina il [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] e "[REDACTED] a Messina il [REDACTED]

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'epoca di costruzione dell'edificio risulta antecedente al 1942, anno in cui fu varata la prima legge urbanistica nazionale, quindi l'immobile è stato realizzato in un periodo in cui nel paese non vigeva ancora alcuna legislazione che regolamentava l'edificazione all'interno dei centri abitati.

Ipotecche e pignoramenti gravanti sull'immobile

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Antonino Campagna, l'immobile in Valdina risulta gravato, alla data del 23.03.2005, dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) **iscrizione n.** [REDACTED] **ascente da decreto ingiuntivo del 12/02/2002, del Tribunale di Messina, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena in Siena, con domicilio in Messina, via Del Vespro n. 43 presso Avv. Parisi contro [REDACTED] ato a Messina, [REDACTED] e [REDACTED] ata a Messin [REDACTED] ente per oggetto l'ipoteca per euro 12.000,00 e sorte capitale di euro 8.521,53 sopra i beni di [REDACTED]**

- un appartamento in Valdina via Nemi n. 62 in catasto foglio. 3 part.la 202;
- un appartamento in Monforte San Giorgio via Costa Gullo n. 10 in catasto Foglio 8 part. la 434.

b) **iscrizione n.** [redacted] nascente da decreto ingiuntivo del 10/10/2003, del Tribunale di Messina, **a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma**, con domicilio in Messina, via Ghibellina n. 9 presso Avv. Andreozzi **contro** [redacted] nato a Messina, il [redacted] [redacted] nata a Messis [redacted] venente per oggetto l'ipoteca per euro 50.000,00 e sorte capitale di euro 38.915,00 **sopra i beni di** [redacted]

- un appartamento in Valdina via Nemi n. 62 a piano terra di vani 4 in catasto foglio 3 part. 202;
- un appartamento in Monforte San Giorgio via Costa Gullo n. 10 in catasto Foglio 8 part. la 434.

c) **iscrizione n.** [redacted] nascente da verbale di pignoramento del 24/01/2005, dell'ufficiale giudiziario di Messina, **a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma**, con domicilio in Messina, via Ghibellina n. 9 presso Avv. Andreozzi **contro** [redacted] [redacted] nato a Messina, il [redacted] [redacted] a Messina, il [redacted] [redacted] te per oggetto il pignoramento **sopra i beni di** [redacted]

- un appartamento in Valdina via Nemi n. 62 in catasto foglio. 3 part.la 202;

– un appartamento in Monforte San Giorgio via Costa Gullo n. 10 in catasto Foglio 8 part. la 434.

d) **Iscrizione n.** [redacted] nascente da ipoteca a concessione di residuo prezzo del [redacted] not. [redacted] favore di [redacted], nata a [redacted] [redacted] [redacted] nata a [redacted] contro [redacted] [redacted] avente per oggetto l'ipoteca di lire 10.000.000 e capitale di lire 10.000.000 a garanzia di residuo prezzo sopra appartamento in Valdina via Nemi n. 62 al p.t. 1 di vani 4 in catasto fg. 3 part. 202.

Occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato l'11 maggio 2012, l'immobile è risultato inutilizzato e disabitato.

7. STIMA DEGLI IMMOBILI

L'aspetto economico adottato nella stima, è quello del *più probabile valore di mercato*, inteso come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita in un determinato mercato ed in quel dato momento cui viene riferita la stima.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è utilizzato il procedimento estimativo "sintetico-comparativo", che consiste nel confrontare il bene da stimare con altri beni aventi simili caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi praticati in libere contrattazioni di compravendita.

Seguendo questo metodo, si è adottato come parametro di riferimento

tecnico il "mq", per cui gli immobili sono stati valutati prezzandoli unitariamente in €/mq.

Le informazioni relative ai prezzi unitari correnti di mercato sono state acquisite mediante un'accurata indagine condotta attraverso la consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e di tecnici del settore ed agenzie immobiliari locali giungendo così, con le opportune correzioni del caso, alla stima del bene pignorato.

L'indagine svolta, ha evidenziato che, per edifici con caratteristiche simili a quelli in esame, destinati ad abitazioni di tipo economico, si registrano quotazioni comprese tra 380 e 430 €/mq per immobili ubicati nel comune di Monforte San Giorgio e tra 410 e 520 €/mq per immobili ubicati nel comune di Valdina.

Nel caso in esame, considerato lo stato di conservazione degli immobili, i quali necessitano di opere di manutenzione e ristrutturazione, si assume per la stima un valore unitario di 250 €/mq per l'immobile sito nel comune di Monforte San Giorgio, necessitando quest'ultimo di cospicui interventi di ristrutturazione, e di 450,00 €/mq per l'immobile sito nel comune di Valdina.

Fissato il prezzo unitario degli immobili, e moltiplicando tale prezzo per la superficie convenzionale delle unità immobiliari, si ottengono le stime dei beni immobiliari di seguito illustrate.

3.2 - STIMA DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONFORTE SAN GIORGIO

Per l'immobile sito nel comune di Monforte San Giorgio (foglio 8, part. la 434) avente superficie coperta di 58,50 mq, la superficie convenzionale risulta:

- Superficie piano terra, primo e secondo:	mq 58,50*1,00	=	58,50	mq
- Superficie balconi:	mq 2,30*0,25	=	<u>0,60</u>	mq
	Superficie totale convenzionale	=	59,10	mq

Moltiplicando la superficie totale convenzionale sopra calcolata per il valore unitario assunto, pari a 250 €/mq, si determina la seguente stima del valore di mercato:

$$V = \text{mq } 59,10 \times \text{€/mq } 250 = \text{€ } 14.775,00$$

Procedendo altresì ad una ulteriore riduzione del valore del 15% come richiesto nel mandato, si ottiene:

$$V = \text{€ } 14.775,00 \times (1,00 - 0,15) = \text{€ } 12.558,75 \text{ in c.t. } \text{€ } 12.600,00$$

3.3 - STIMA DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VALDINA

Per l'immobile sito nel comune di Valdina (foglio 3, part.la 202) avente superficie coperta di 128 mq circa, la superficie convenzionale risulta essere:

- Superficie seminterrato:	mq 15,00*0,50	=	7,50	mq
- Superficie piano terra e piano primo:	mq 113,00*1,00	=	113,00	mq
- Superficie balconi:	mq 6,50*0,25	=	1,63	mq
- Superficie terrazza:	mq 23,50*0,10	=	<u>2,35</u>	mq
	Superficie totale convenzionale	=	124,50	mq

Moltiplicando la superficie totale convenzionale sopra calcolata per il valore unitario assunto, pari a 450 €/mq, si determina il seguente valore di mercato:

$$V = \text{mq } 124,50 \times \text{€/mq } 450 = \text{€ } 56.025,00$$

ed anche in questo caso, applicando un'ulteriore riduzione del valore del

15%, risulta:

$$V = € 56.00 \times (1,00 - 0,15) = € 47.621,00 \text{ in c.t. } € 47.600,00$$

8. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra illustrato, il valore dei beni pignorati, entrambi di proprietà del signor [REDACTED] stato stimato in complessivi € 60.200,00 così ripartiti:

- Immobile sito nel comune di Monforte S. Giorgio	€ 12.600,00
- Immobile sito nel comune di Valdina	€ 47.600,00
Totale stima	€ 60.200,00

Con quanto sopra esposto, il CTU, rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, e per eventuali integrazioni ove si ritenesse necessario.

Messina, li 06/09/2012

Il C.T.U.

Ing. Carmelo Starrantino



7-9-12

A handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Pm', is written below the date.

Allegato B

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONFORTE SAN GIORGIO

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Piantina catastale
- Prospetto riepilogativo

Immobile sito nel comune di Monforte San Giorgio

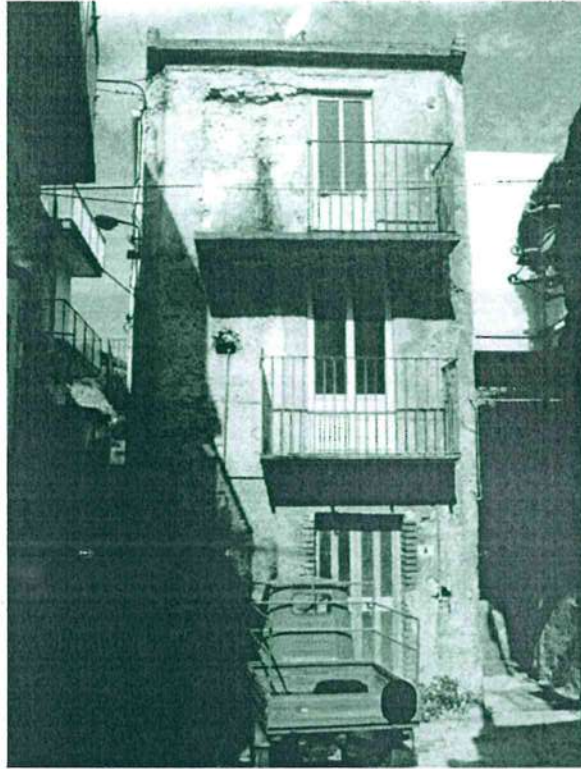


Foto n° 1 - Prospetto sulla via Costa Gullo n. 8.

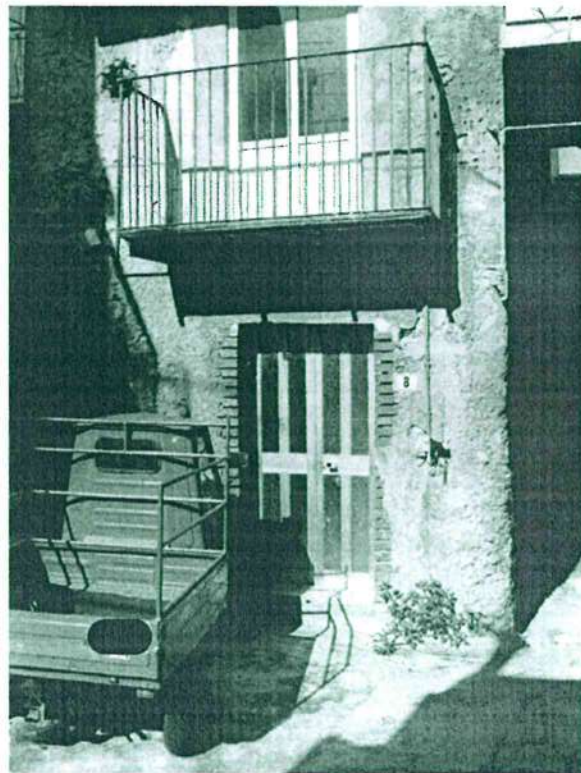


Foto n° 2 – Portone d'ingresso dalla via Costa Gullo a piano terra.



Foto n° 3 – Portone d'ingresso al primo piano dal civico 10 di via Costa Gullo.

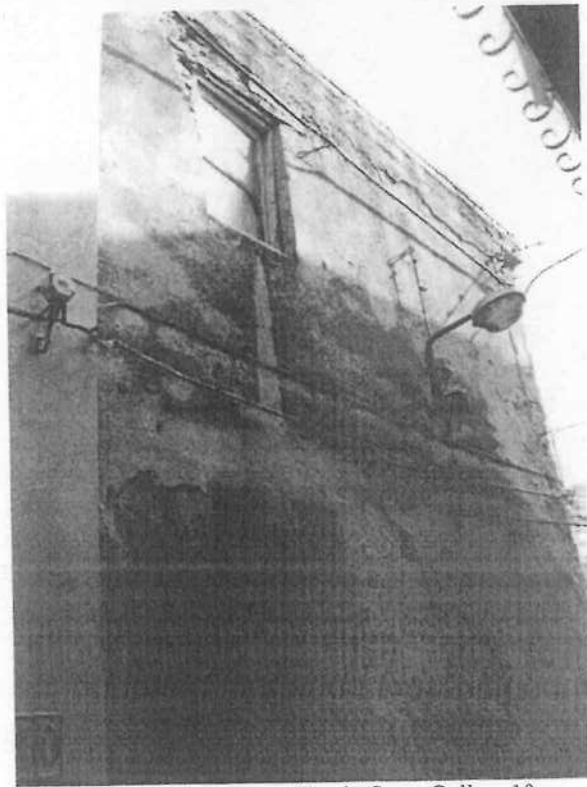


Foto n° 4 - Prospetto sulla via Costa Gullo n.10.

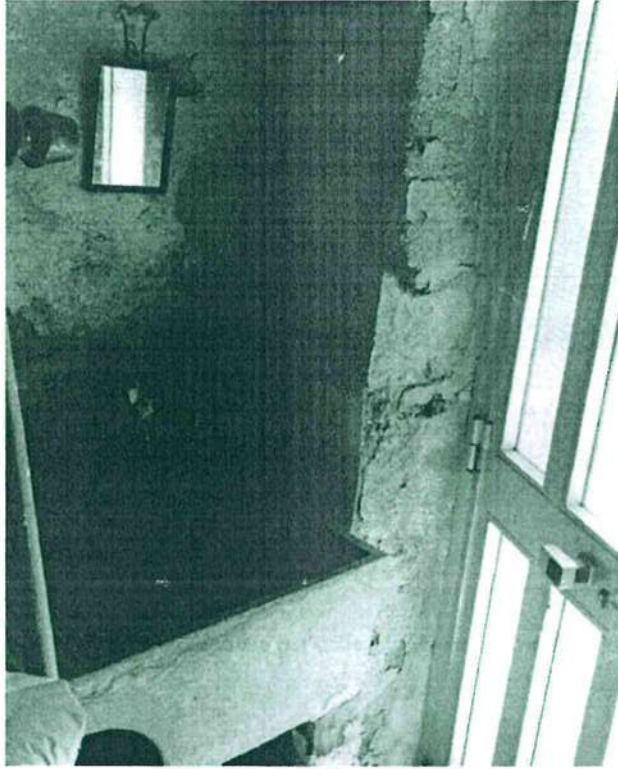


Foto n° 5 – Locale a piano terra.

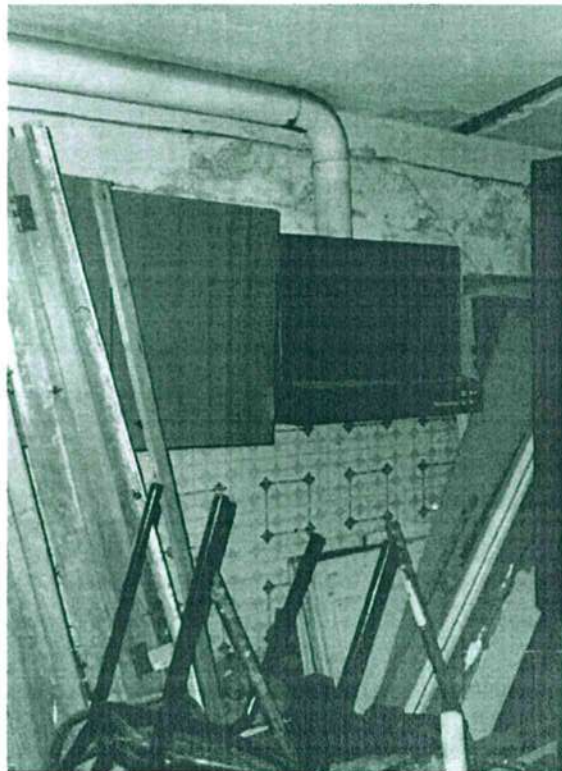


Foto n° 6 – Locale a piano terra.

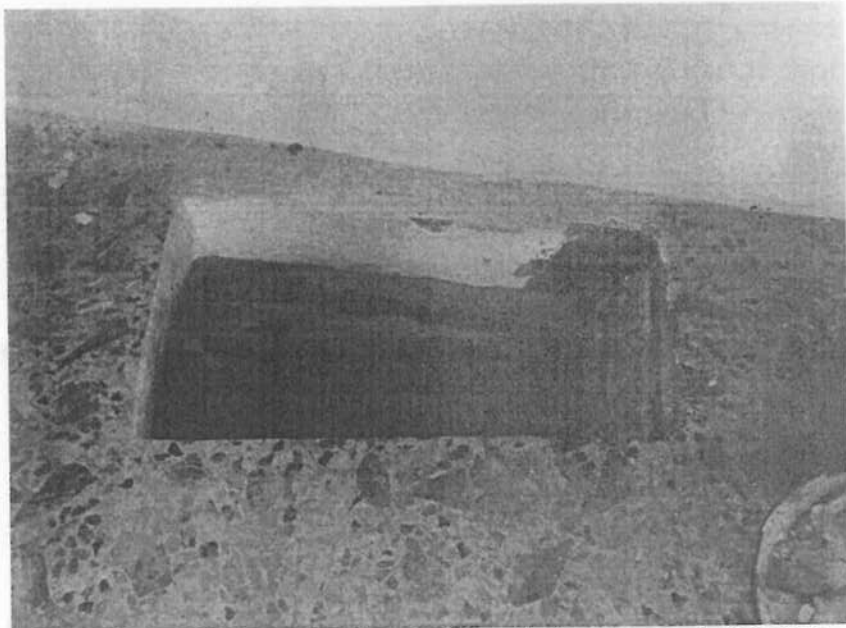


Foto n° 7 – Foro praticato nel solaio per collegare il piano terra con il primo piano.

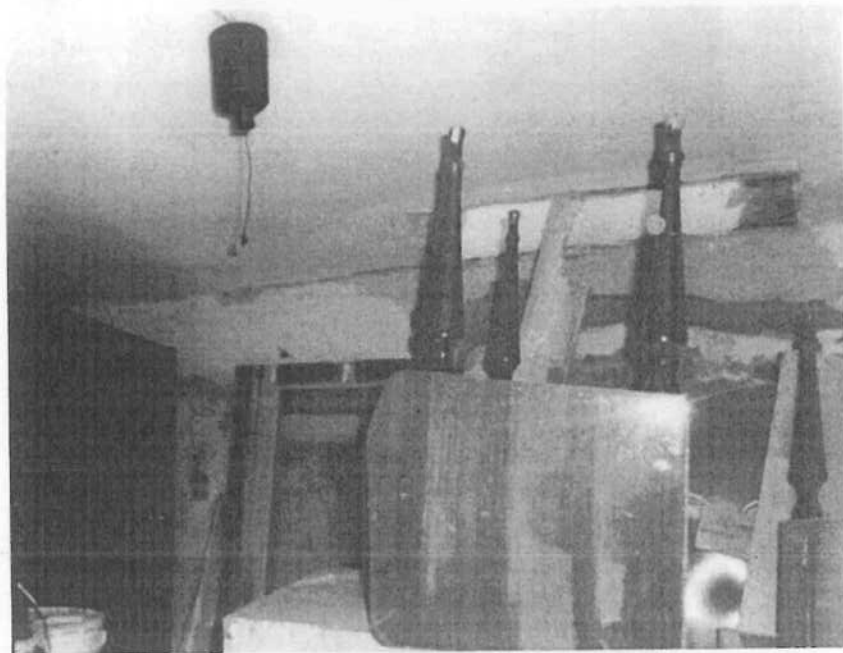


Foto n° 8

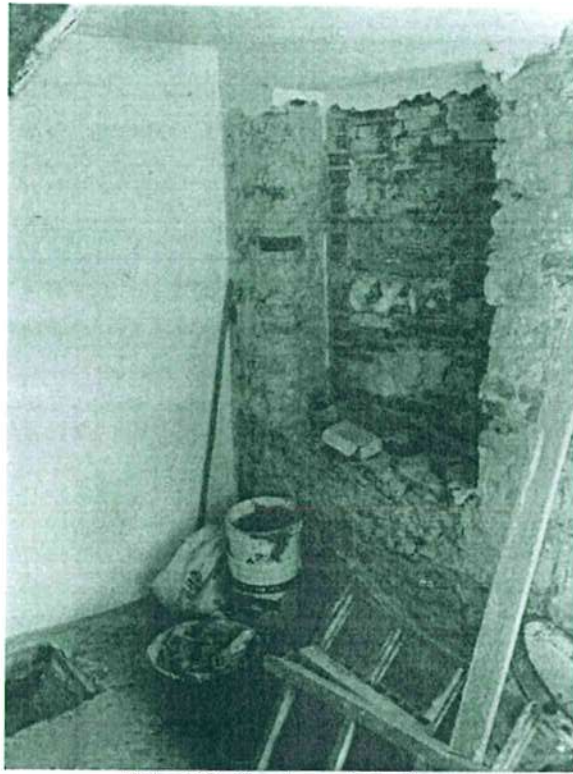


Foto n° 9 – Locale a primo piano.

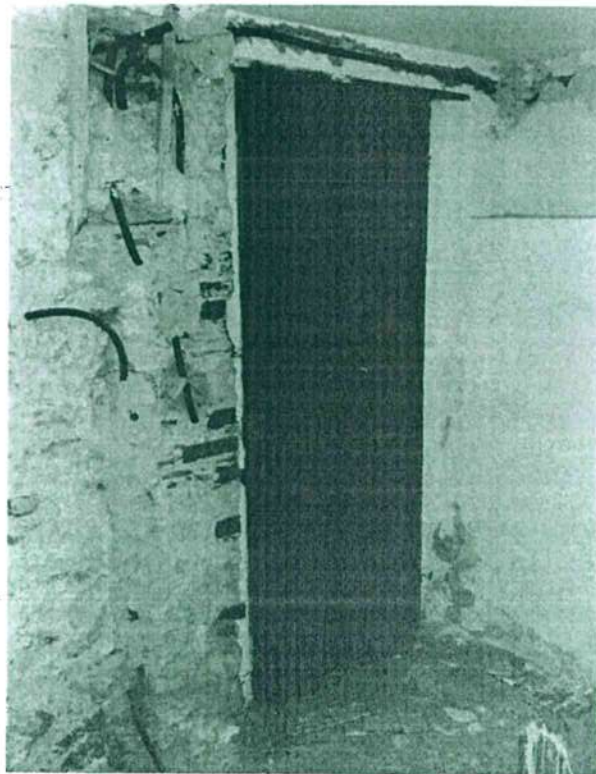


Foto n° 10 – Ingresso da via Costa Gullo n.10.

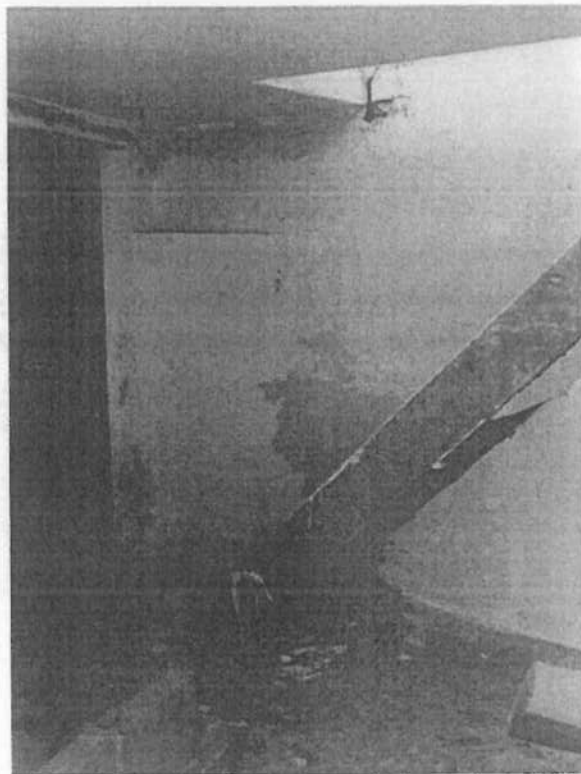


Foto n° 11 – Scala in legno di collegamento tra il piano primo e il piano secondo.



Foto n° 12

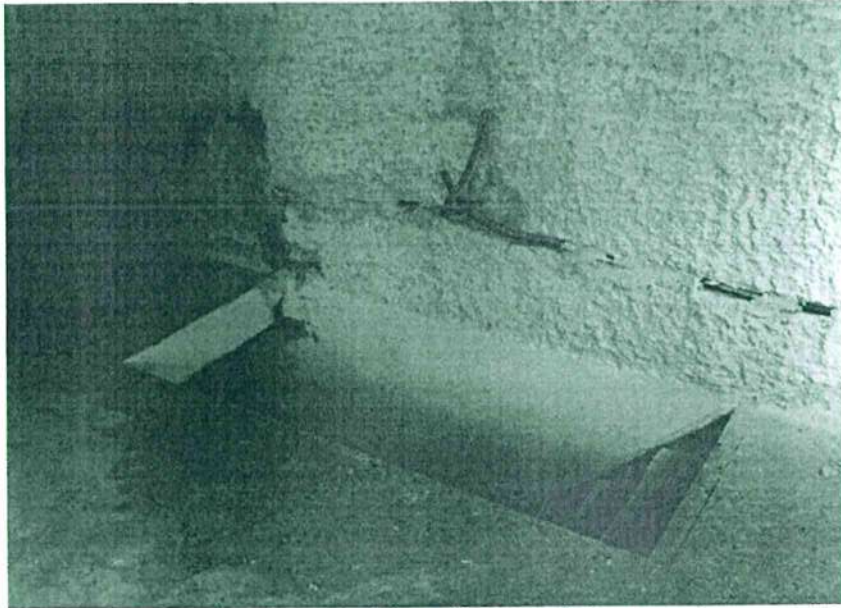


Foto n° 13 – Foro nel solaio per l'accesso al piano secondo.



Foto n° 14 – Piano secondo.

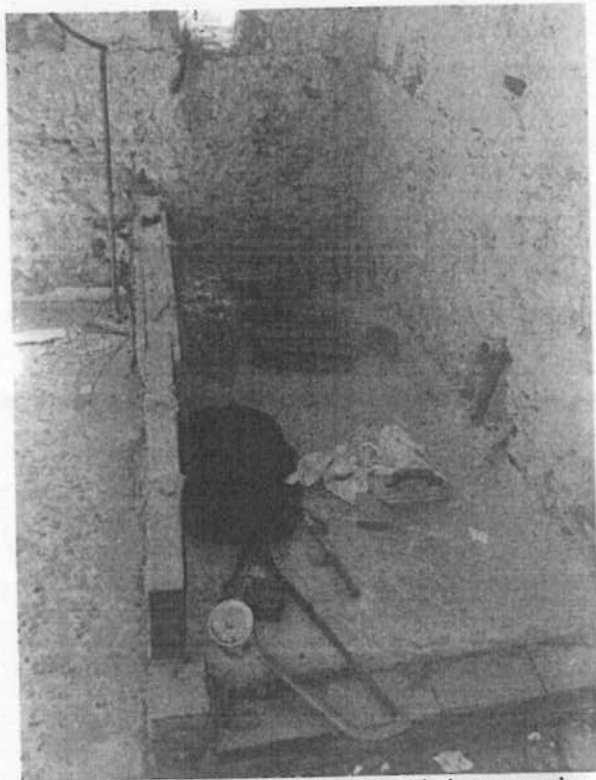


Foto n° 15 – Imposta di tramezzatura al piano secondo.

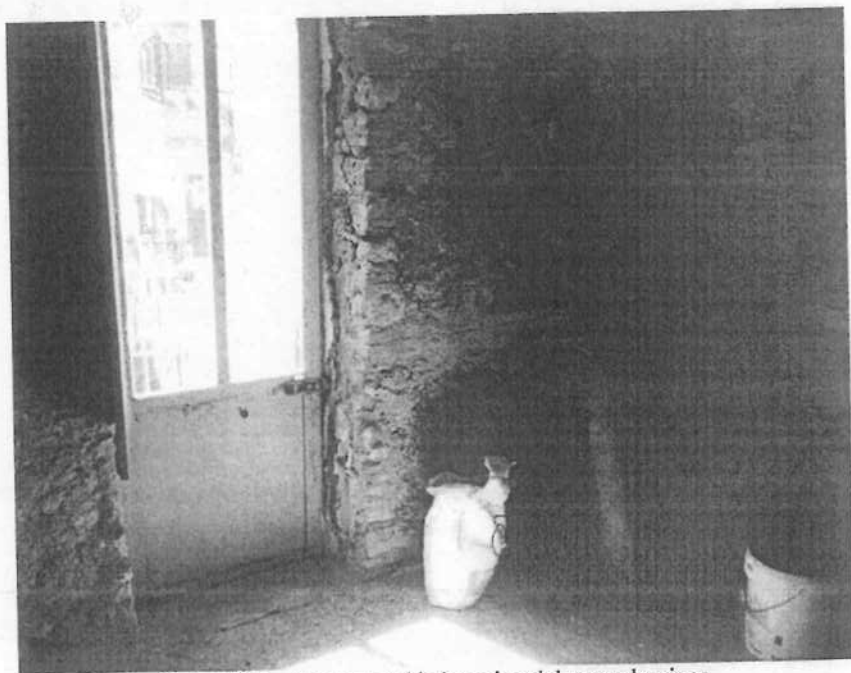


Foto n° 16 – Apertura sul balconcino del secondo piano.

AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO REGIONALE

Comune di MONFORTE S. G.
Foglio 8 PART. 434

Scala
1:50.000
del 21 MAR 1963



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Immobile sito nel comune di Monforte San Giorgio (ME) – via Costa Gullo n.10	
COMPOSIZIONE	Abitazione di tipo popolare Superficie: 58,50 mq Composizione: 3 vani
DATI CATASTALI	Foglio 8, Part. 434, cat. A/4, classe 1, consist. 3,5 vani
PERTINENZA	[REDACTED] proprietario
PROVENIENZA	Atto di vendita in not. [REDACTED] trascrizione del [REDACTED]
CONFINI	A nord con la via Costa Gullo A sud con la via Costa Gullo A est con la via Costa Gullo A ovest con un'altra abitazione
REGOLARITA' EDILIZIA	Fabbricato realizzato prima del 1967
DESTINAZIONE URBANISTICA	Zona A centro storico, recupero conservativo. Sono concesse opere di risanamento conservativo, le densità edilizie di zone e fondiari non debbono superare quelle preesistenti.
VALORE STIMATO	€ 12.600,00

Allegato C

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VALDINA

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Piantina catastale
- Prospetto riepilogativo

Immobile sito nel comune di Valdina



Foto n° 1 - Prospetto sulla via Nemi.



Foto n° 2 - Portone d'ingresso sulla via Nemi.



Foto n° 3 - Balcone sulla via Nemi.

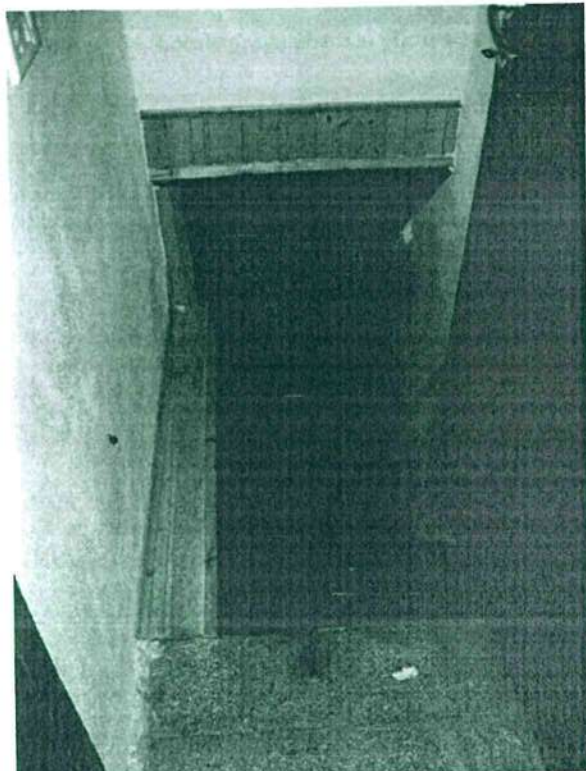


Foto n° 4 - Scala che porta dal piano terra al seminterrato.

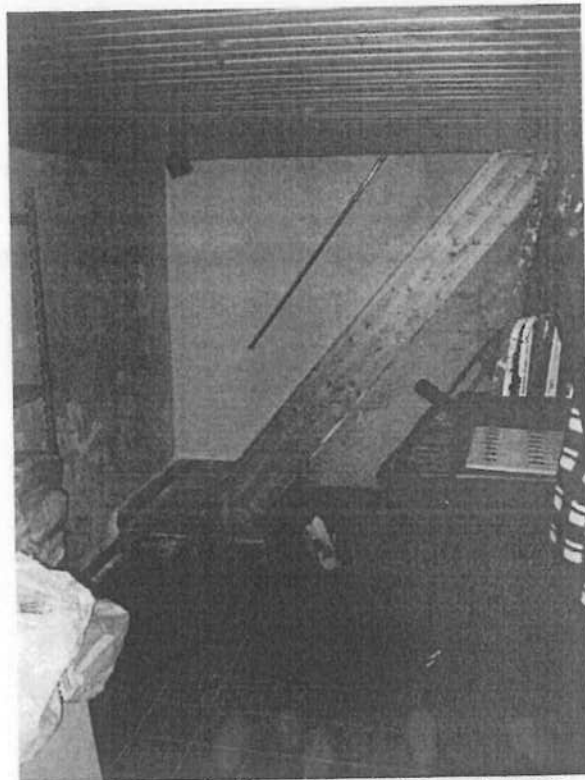


Foto n° 5 - Locale di sgombero al piano seminterrato.

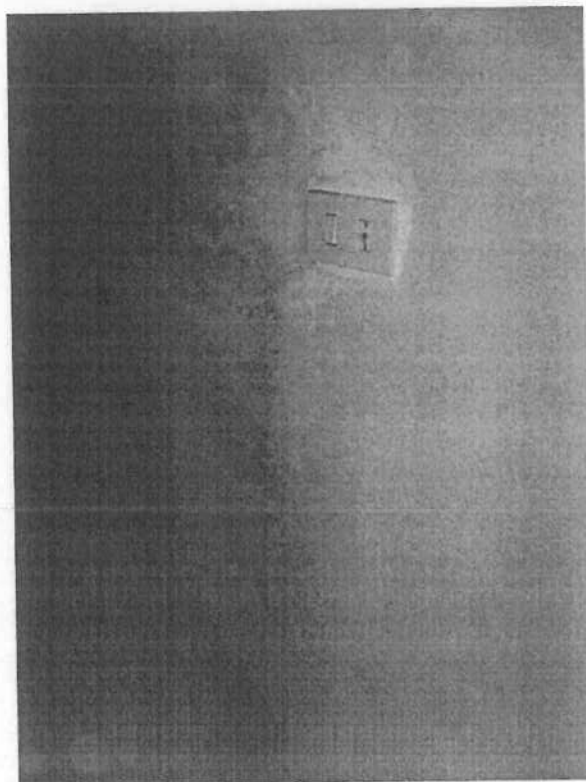


Foto n° 6 - Particolare parete interna locale di sgombero.

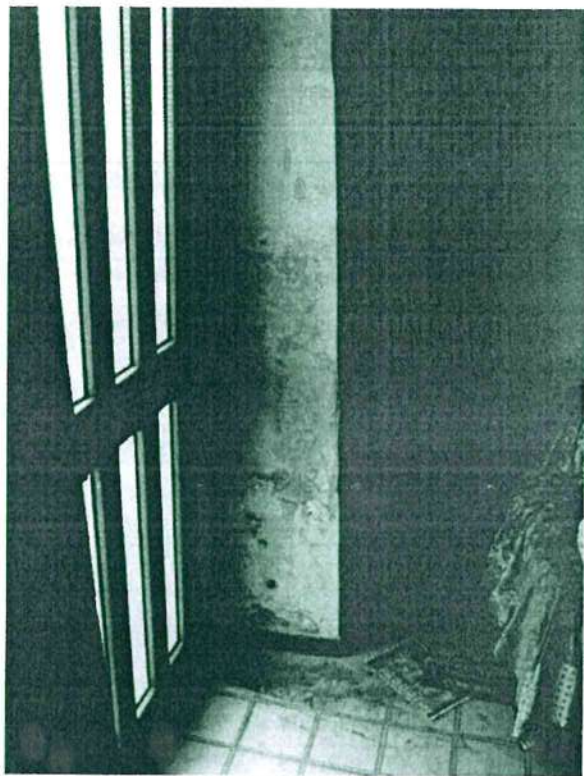


Foto n° 7 - Vista interna dell'ingresso dalla via Nemi.

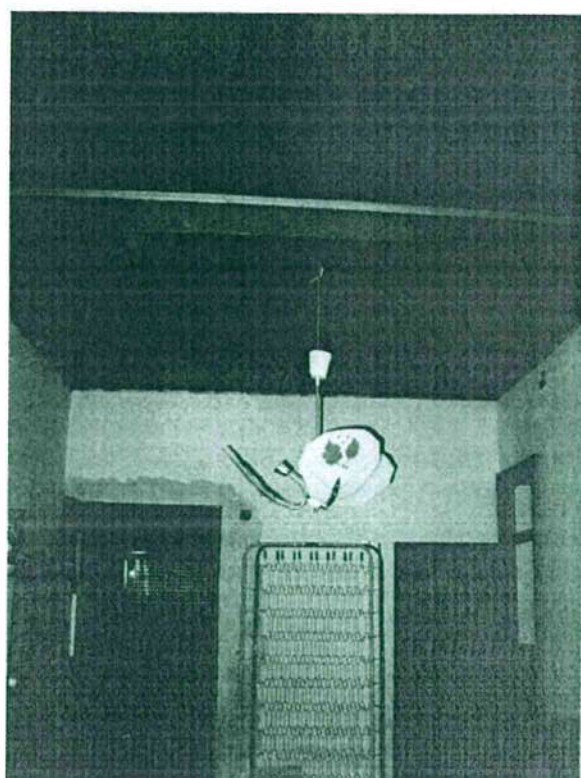


Foto n° 8 - Ingresso dalla via Nemi.



Foto n° 9 – Wc a piano terra.

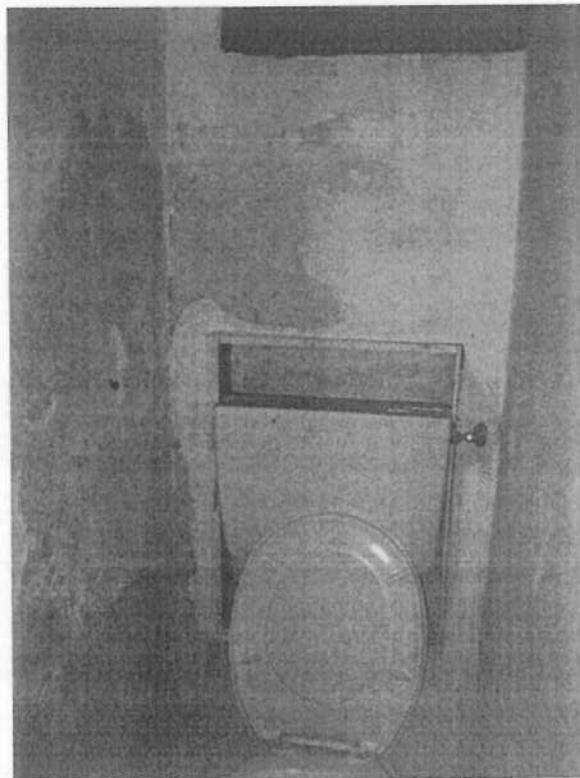


Foto n° 10 – Wc a piano terra.

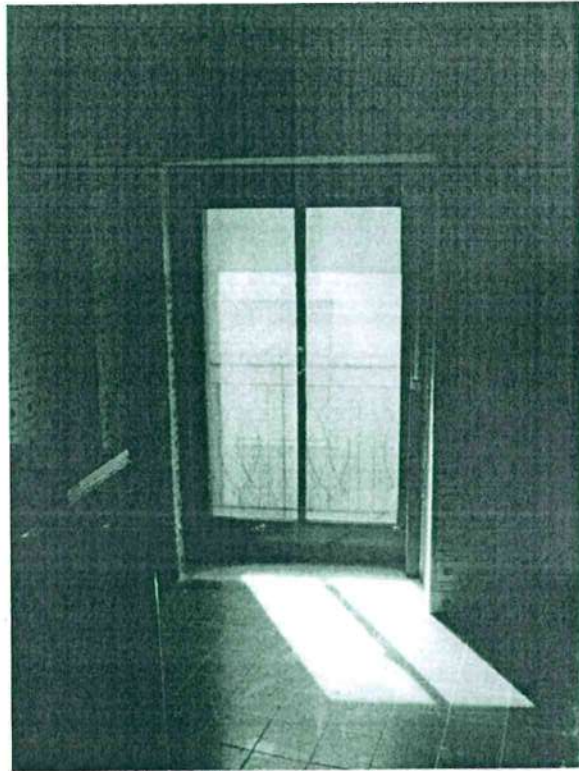


Foto n° 11 – Cucina a piano terra.

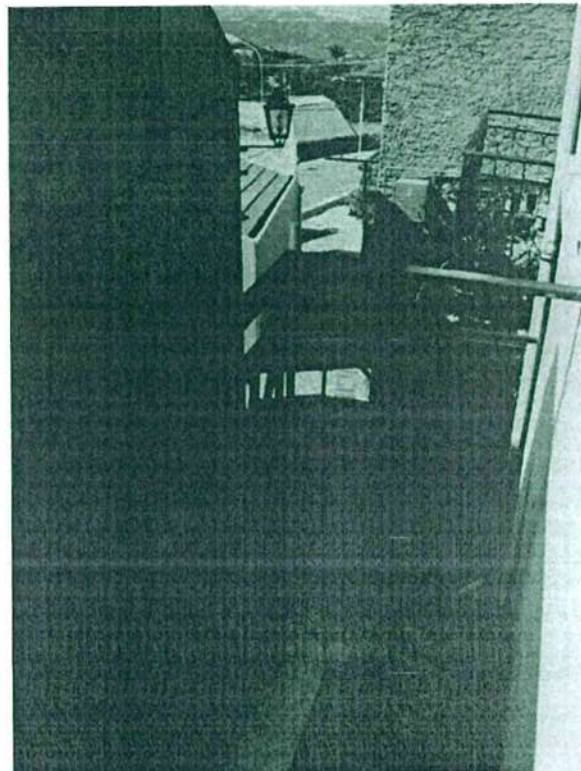


Foto n° 12 – Balcone a piano terra sulla via Erbe Bianche.

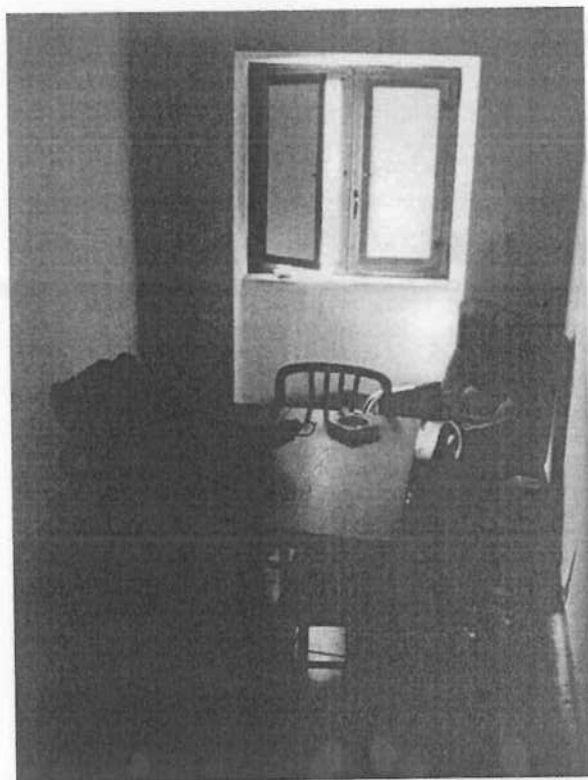


Foto n° 13 – Camera a piano terra.

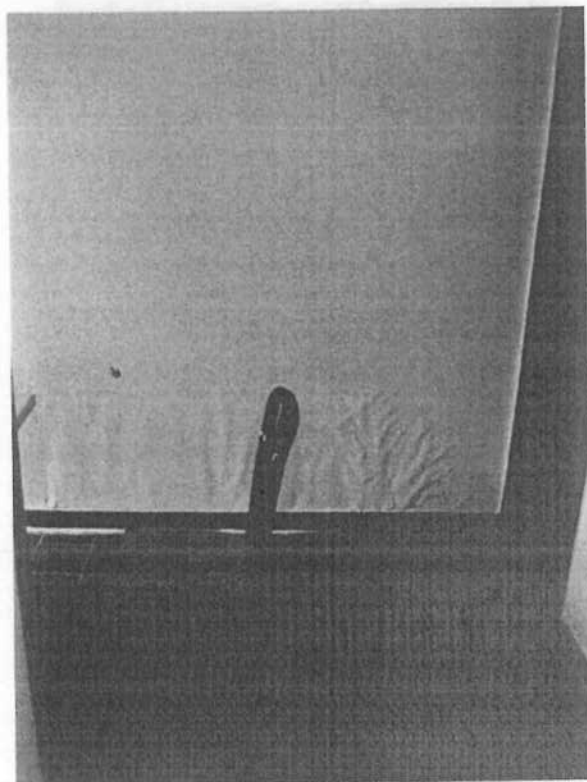


Foto n° 14 – Rigonfiamenti nella pittura.



Foto n° 15 - Scala che porta dal piano terra al piano primo.

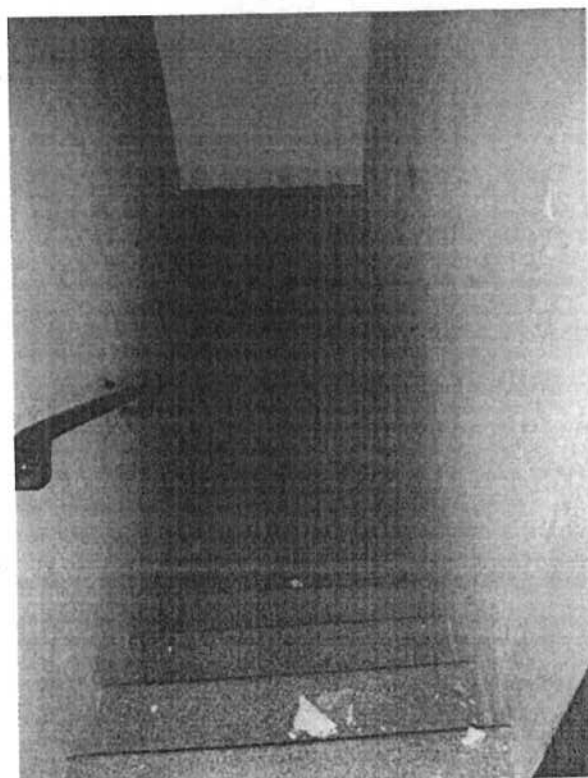


Foto n° 16 - Scala che porta dal piano terra al piano primo.

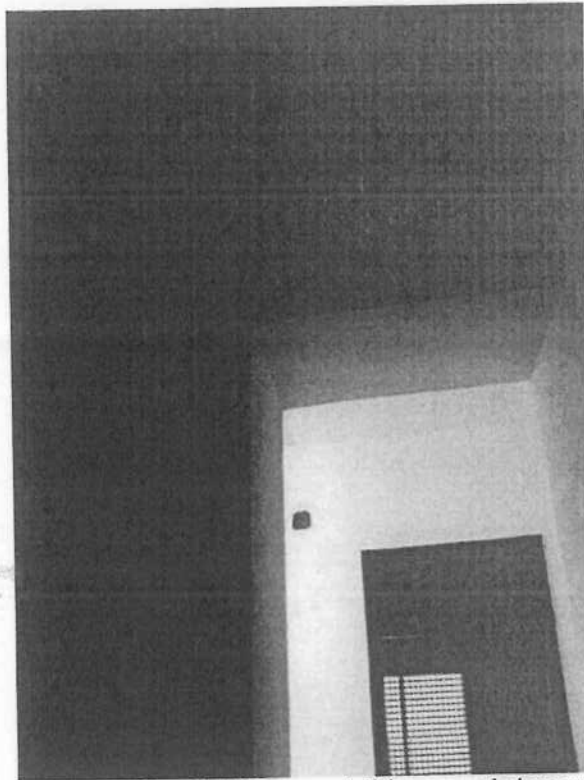


Foto n° 17 - Infiltrazioni d'acqua nel disimpegno al piano primo.

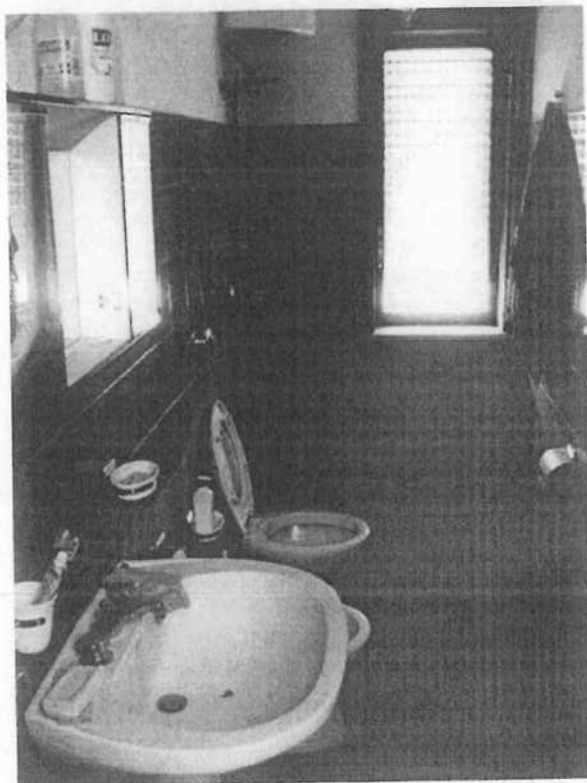


Foto n° 18 - Bagno al piano primo.

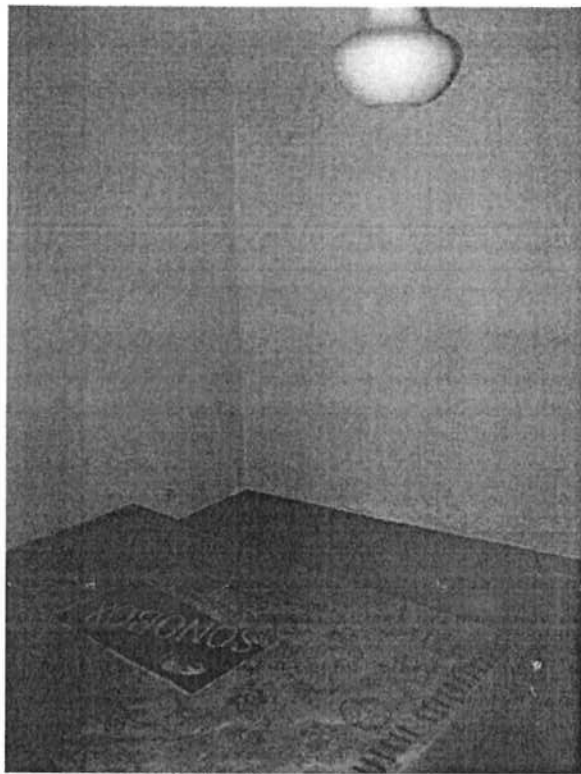


Foto n° 19 – Camera al piano primo.



Foto n° 20 – Infiltrazioni d'acqua nella camera al piano primo.

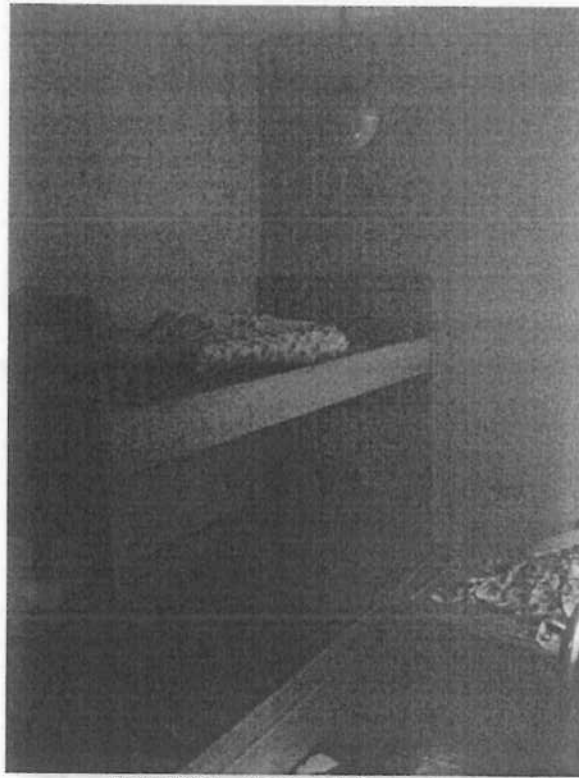


Foto n° 21 – Camera al piano primo.

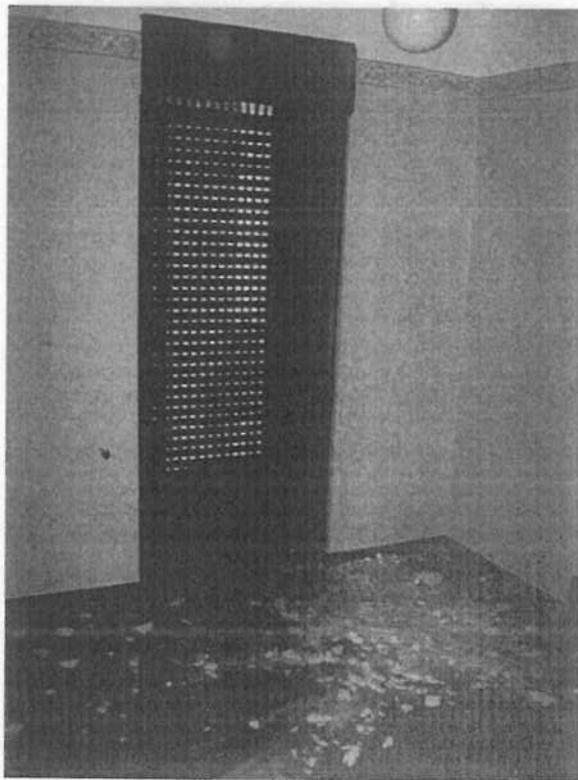


Foto n° 22 - Calcinacci caduti dal soffitto nella camera al piano primo.

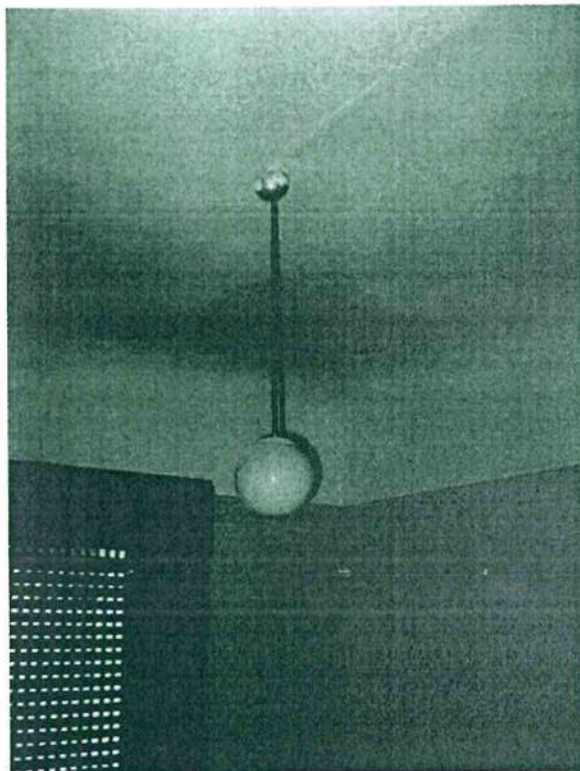


Foto n° 23

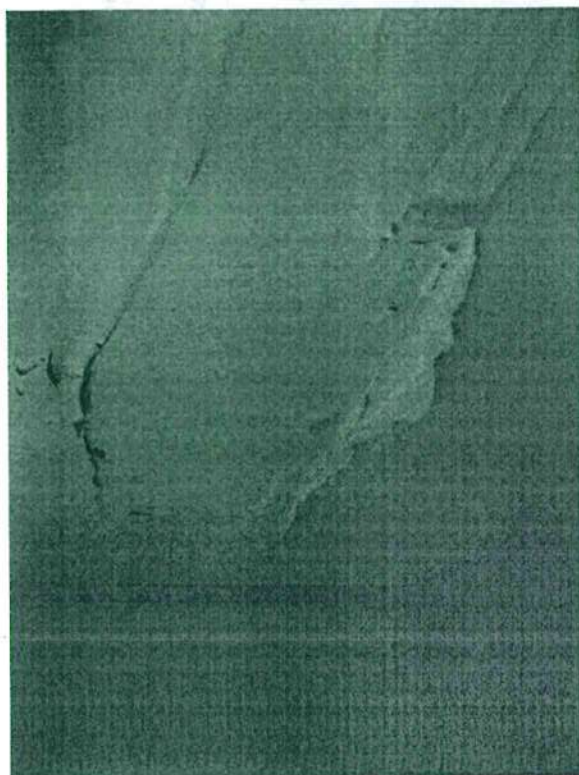


Foto n° 24 – Infiltrazioni sul soffitto.



Foto n° 25 – Scala che porta dal piano primo al piano secondo.

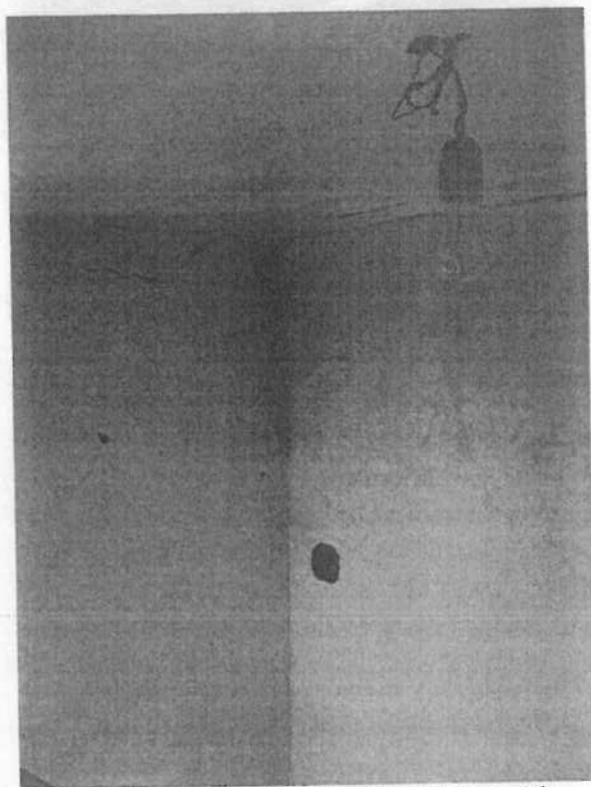


Foto n° 26 – Infiltrazioni sul soffitto del vano scala.

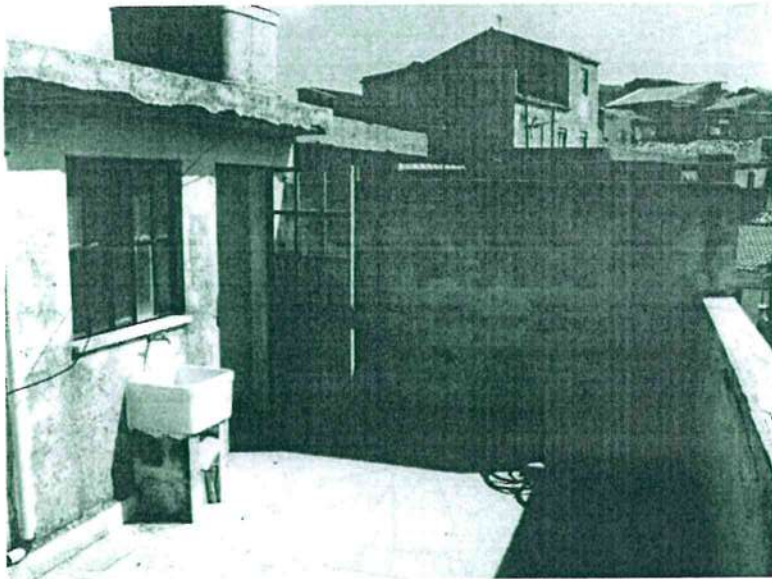


Foto n° 27 – Terrazza di copertura calpestabile.

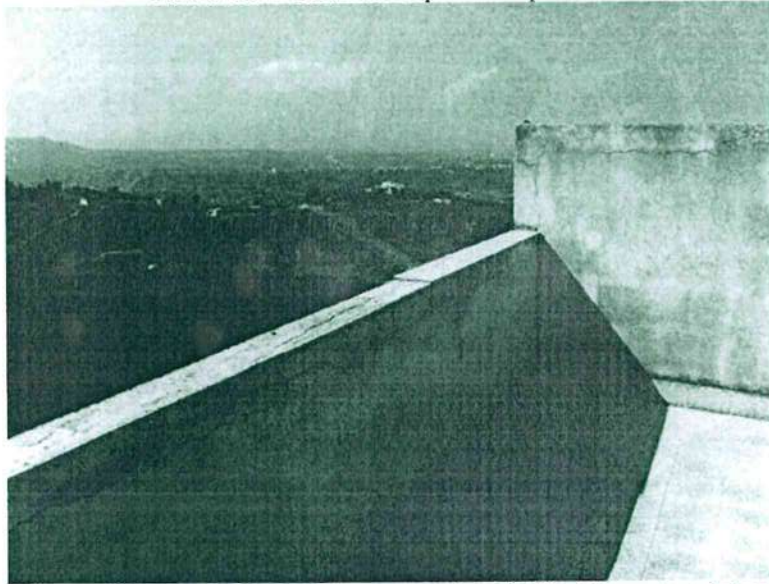


Foto n° 28 – Distacco di intonaco nel parapetto per corrosione dei ferri di armatura del cordolo in c.a. e conseguente espulsione del copri ferro.

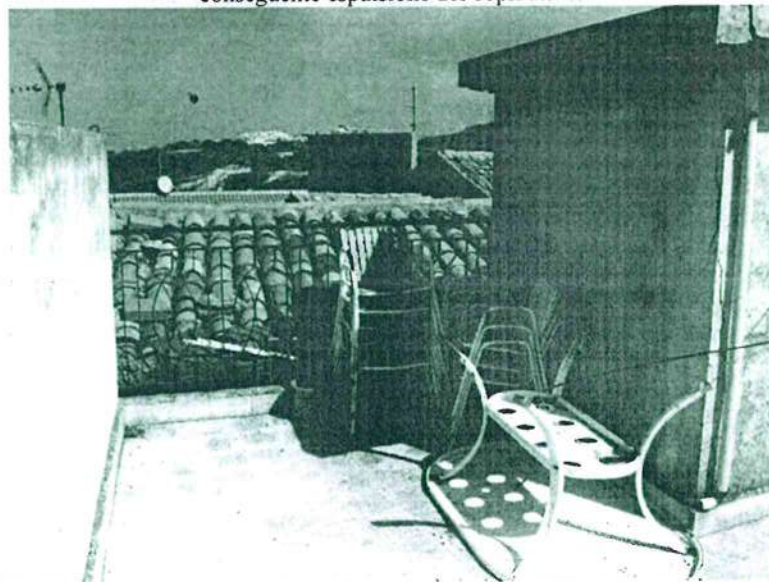
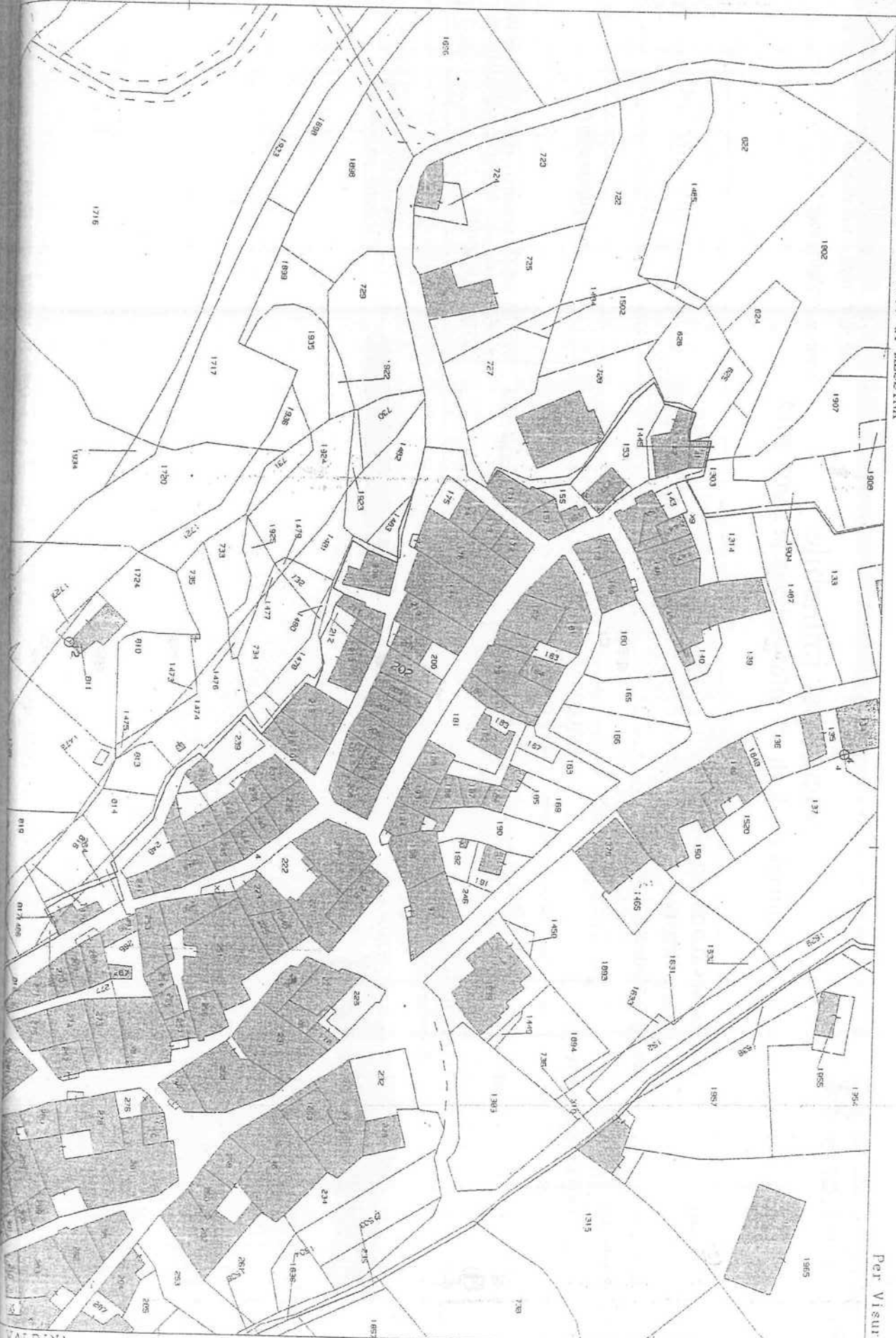


Foto n° 29 - Terrazza di copertura calpestabile fenomeni di degrado della gronda del torrino scala.

N=47500

Agenzia del Territorio - Ufficio di MESSINA



Per Visura

VALDINA

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267 x 189 metri

11-Mar-2005 15:36
Protocollo n. 566009/2005

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2012

Dati della richiesta Comune di VALDINA (Codice: L561) Provincia di MESSINA	Catasto Fabbricati Foglio: 3 Particella: 202 Sub.: 1
---	---

Unità immobiliare		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mfiro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	3	202	1	.			A/4	5	7 vani	Euro 292,83
Indirizzo Annotazioni VIA NEMI n. 62 piano: S1-T-1-2; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
N.	Cognome e Nome	Cognome e Nome	(1) Proprietà per 1000/1000
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Rilasciata da: Servizio Telematico

enza del Territorio
ASTO FABBRICATI
io Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.f.u. in Comune di Valdina
Via Nemi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 202
Subalterno: 1

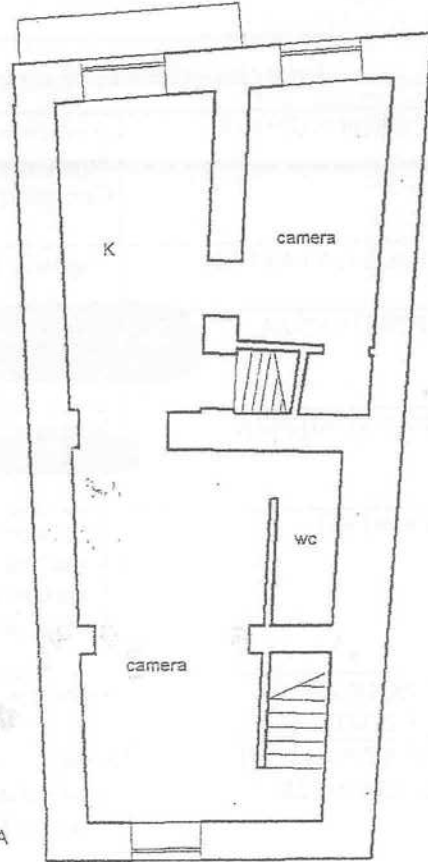
Compilata da:
Costa Giuseppe Mauri
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Messina



Scala 1:100

PIANO SOTTOSTRADA 1°
(h = cm 220)

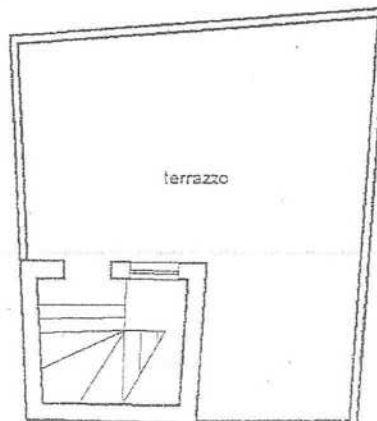
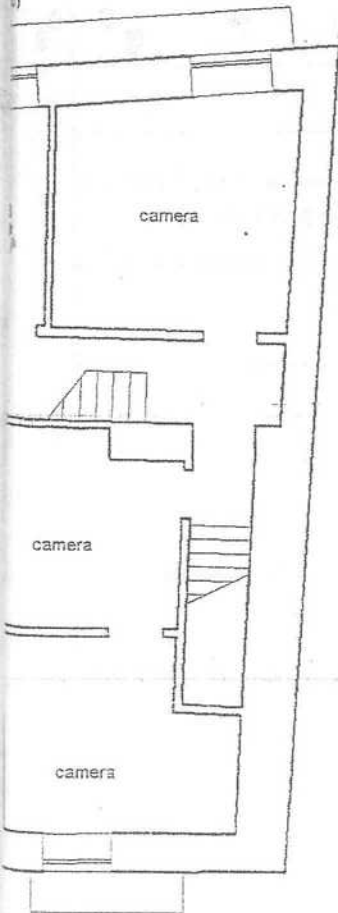
via Erbe Bianche



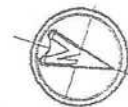
PIANO TERRA
(h = cm 290)

via Nemi

PRIMO
(h = cm 220)



PIANO SECONDO



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Immobile sito nel comune di Valdina (ME) – via Nemi n.62 oggi n.56	
COMPOSIZIONE	Abitazione di tipo popolare Superficie: 148 mq Composizione: 7 vani
DATI CATASTALI	Foglio 3, Part. 202, A/4, classe 5, consist. 7 vani
PERTINENZA	[REDACTED]
PROVENIENZA	Atto di vendita in notaio [REDACTED] trascrizione del [REDACTED]
CONFINI	A nord con un'altra abitazione A sud con un'altra abitazione A est con la via Nemi A ovest con la via Erbe Bianche
REGOLARITA' EDILIZIA	Fabbricato realizzato prima del 1967
DESTINAZIONE URBANISTICA	Zona A centro storico, recupero conservativo. Sono concesse opere di risanamento conservativo, le densità edilizie di zone e fondiari non debbono superare quelle preesistenti.
VALORE STIMATO	€ 47.600,00