



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA IMMOBILIARE N. 247/96

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA C [REDACTED]

G.E. Dott. C. Zappala'

RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO PER LA STIMA
(ING. DANIELA RUGGERI)



Per arrotondamento:

$V_{terr} = €. 6.000,00.$

6.1.6. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, si conclude che:

- l'appezzamento di terreno, è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Spadafora, in ditta [redacted] al foglio 4 particella 411, qualità uliveto, cl. 1, superficie 0.00.62, reddito domenicale € 0,51, reddito agrario € 0,4;
- così come si evince dai documenti catastali allegati alla presente, si riscontra la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alle risultanze catastali dell'unità in oggetto, eccezion fatta per l'estensione (v. § 2.6);
- lo stato dei luoghi riscontrato è rispondente a quanto rappresentato nell' Estratto di Mappa Catastale;
- ricade nella zona B (parzialmente o totalmente edificata) del Programma di Fabbricazione del Comune di Spadafora;
- l'appezzamento, confinante come specificato nel § 6.1.2., è in possesso dei debitori esecutati, risulta incolto ed è parzialmente interessato da un manufatto che versa in pessimo stato di conservazione;
- il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno, così come determinato nel paragrafo precedente, è pari a € 6.000,00.

7. STIMA DEI BENI DI CUI AL PUNTO 7

7.1. Sub 2 Particella 675 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Venetico

7.1.1. Descrizione dell'immobile

Dati catastali

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico, in ditta [REDACTED] al foglio 2 particella 675, sub. 2, cat., z.c. -, cat. in corso di definizione, cl. -, consistenza -, rendita -, è ubicata in via Nazionale, 36 - 38, piano S1.

Confini e superfici

L'unità immobiliare confina con:

- a nord: fabbricato di proprietà di altra ditta;
- ad est: fabbricato di proprietà di altra ditta;
- a sud: via Nazionale (S.S. 113);
- ad ovest: fabbricato di proprietà di altra ditta.

Essa ha una superficie coperta lorda pari a mq 321,16.

Caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare, adibita a deposito ed ubicata al piano interrato, a l'atto del sopralluogo risultava non ultimata, in quanto priva di pavimentazione ed infissi interni e con le pareti interne ancora non tinteggiate.

Essa consta di un unico ambiente, accessibile tanto dalla via Nazionale, dalla quale risulta protetta da una serranda metallica, quanto dal vano scala condominiale.

Il corpo scala, a sua volta raggiungibile sempre dalla via Nazionale, risulta sprovvisto di impianto di ascensore e presenta pianerottoli e gradini non rivestiti e pareti non rifinite. (v. all. n. 6, foto).

Vale la pena significare che per l'intero fabbricato, cui appartiene l'unità immobiliare, è stata inoltrata, in data 28 febbraio 1995, prot. n. 1471, istanza di concessione edilizia in sanatoria (v. All. n. 6), ai sensi della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994, in quanto lo stesso è stato edificato ad una distanza pari a ml 4,30 dal confine nord,

MS

in luogo dei ml 5,00 previsti in progetto.

7.1.2 Stima dell'immobile

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore dell'immobile, come descritto nel § 3.2.2, viene così determinato:

$$V_{c,r.} = R_{a,n.} / t_{cap}$$

dove:

$$R_{a,n.} = M \times 12 \times c,$$

Nel caso in esame si determina:

$$M = \text{€} . 205,00,$$

$$c = 0,65,$$

$$R_{a,n.} = \text{€} . 185,00 \times 12 \times 0,65 = \text{€} . 1.599,00,$$

$$t_{cap} = 6,00\%.$$

Pertanto:

$$V_{c,r.} = \text{€} . 1.599,00 / 6,00\% = \text{€} . 26.650,00.$$

Stima per superficie commerciale

Il valore dell'immobile, come descritto nel § 3.2.3, viene determinato considerando k_t pari 1,00 in quanto trattasi di unità destinata a deposito.

Pertanto:

$$V_{s.c.} = \text{Sup}_c \times V_{mq}$$

$$V_{mq} = V_m \times k_t$$

$$\text{Sup}_c = mq \ 321,16,$$

$$V_{mq} = V_m \times k_t$$

$$V_m = \text{€} ./mq \ 265,00,$$

$$k_t = 1,00.$$

$$V_{mq} = \text{€} ./mq \ 265,00 \times 1,00 = \text{€} ./m. \ 265,00$$

Quindi:

$$V_{s.c.} = \text{€./mq } 265,00 \times \text{mq } 321,16 = \text{€. } 85.107,40.$$

Valore di mercato dell'immobile

Così come descritto nel § 3.2.4, il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene mediando i due valori.

Pertanto:

$$\begin{aligned} V_{imm} &= (V_{c.r.} + V_{s.c.}) / 2 = \\ &= (\text{€.}26.650,00 + \text{€. } 85.107,40) / 2 = \text{€. } 55.878,70. \end{aligned}$$

Per arrotondamento:

$$V_{imm} = \text{€. } 56.000,00.$$

7.1.3. Conclusioni

Per quanto sopra esposto, si conclude che:

- l'unità immobiliare, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico, in ditta [REDACTED] foglio 2 particella 675 sub 2, z.c. -, cat. in corso di definizione, cl. -, consistenza -, rendita -, è ubicata in „via Nazionale, 36 - 38, piano S1;
- così come si evince dai documenti catastali allegati alla presente, si riscontra la mancata corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alle risultanze catastali dell'unità in oggetto;
- l'unità, così come descritta nel § 7.1.1 e confinante come specificato nello stesso paragrafo, risulta non rifinita;
- il corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato con C.E. n. 150/87 rilasciata dal Comune di Venetico;
- si riscontra, come descritto nel § 7.1.1, la realizzazione di un abuso edilizio riguardante l'intero fabbricato, per il quale è stata inoltrata istanza di concessione

edilizia in sanatoria in data 28 febbraio 1995, prot. n. 1471, ai sensi della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994;

- il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, così come determinato nel capitolo precedente, è pari a €. 56.000,00.

7.2. Sub 4 particella 675 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Venetico

7.2.1. Descrizione dell'immobile

Dati catastali

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Venetico, in ditta [redacted] al foglio 2 particella 675, sub. 4, z.c. -, cat. in corso di definizione, cl. -, consistenza -, rendita - è ubicata in via Nazionale, 36 - 38, piano 1.

Confini e superfici

L'unità immobiliare confina con:

- a nord: fabbricato di proprietà di altra ditta;
- ad est: appartamento di proprietà di altra ditta e vano scala;
- a sud: via Nazionale (S.S. 113);
- ad ovest: fabbricato di proprietà di altra ditta.

Essa ha una superficie coperta lorda pari a mq 118,29 e due superfici scoperte: la prima sul lato nord - est, avente una superficie pari a mq 35,57, e la seconda sul lato sud, avente una superficie pari a mq 8,42.

Caratteristiche costruttive

L'appartamento, adibito a civile abitazione ed ubicato alla 2^a elevazione f.t., che all'atto del sopralluogo risultava abitato da terzi, presenta un'altezza netta interna



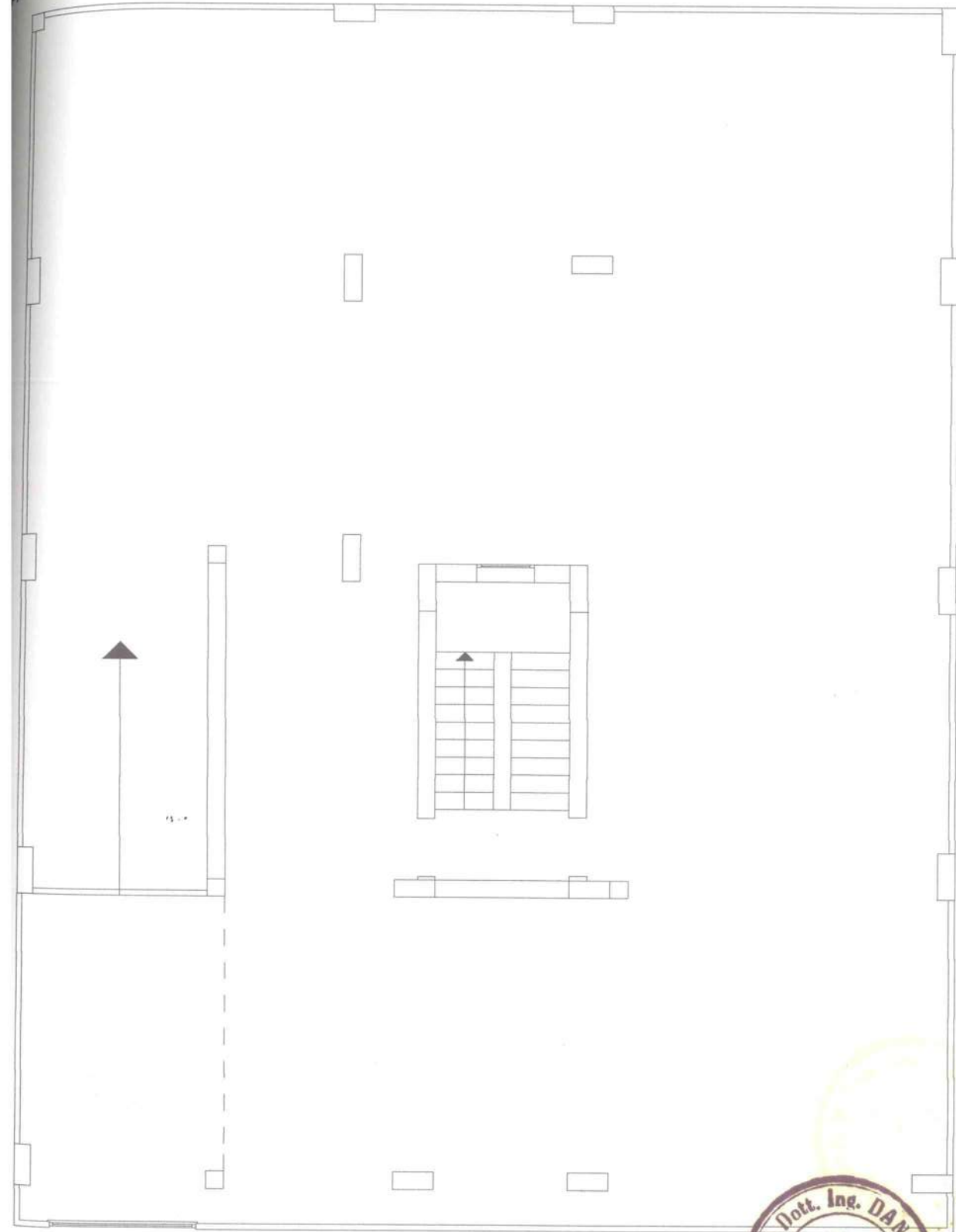
mg

traffico n. 1- Fg. 2 part. 675 sub n. 2 - Planimetria generale

pp. 1:100

altro fabbricato

Altro fabbricato



Via Nazionale



Esperto per la stima
ing. Daniela Ruggeri

Foto n°1



Dot. Ing. **LIBERA**
Isclino
A.I.C.



Dot. Ing. **DANIELA**
Isclino
A.I.C.
ROGGERI



Foto n°2

duazione planimetrica del rilievo fotografico

altro fabbricato

Foto n. 3

Altro fabbricato

Foto n. 2

Foto n. 4

Via Nazionale



Esperto per la stima
ing. Daniela Ruggeri

Foto n°3



Foto n°4