
TRIBUNALE DI PATTI

G.E. dott.ssa Michela Agata LA PORTA

Causa R.es.imm. n.ro. 13/2024

promossa da

XXXXXXXXXX mandataria XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: Relazione di stima beni oggetto di esecuzione

Tecnico incaricato: Ing. Maria Pamela CORRENTE

via Giovanni Paolo I, 1 98064 Librizzi (Me)

email: studiocorrente@gmail.com

pec: mariapamela.corrente@cgn.legalmail.it

tel.0941368209/3296948336



PREMESSA

Il sottoscritto CTU Ing. Maria Pamela CORRENTE, con studio in Librizzi via Giovanni Paolo I n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina con il numero 216B, su incarico del Signor Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, dott.ssa Michela Agata LA PORTA in data 14/10/2024 si è recato per effettuare il sopralluogo, congiuntamente al nominato custode, presso l'immobile oggetto di stima sito nella C/da Orecchiazzi n. 58 del Comune di Sant'Agata di Militello (Me).

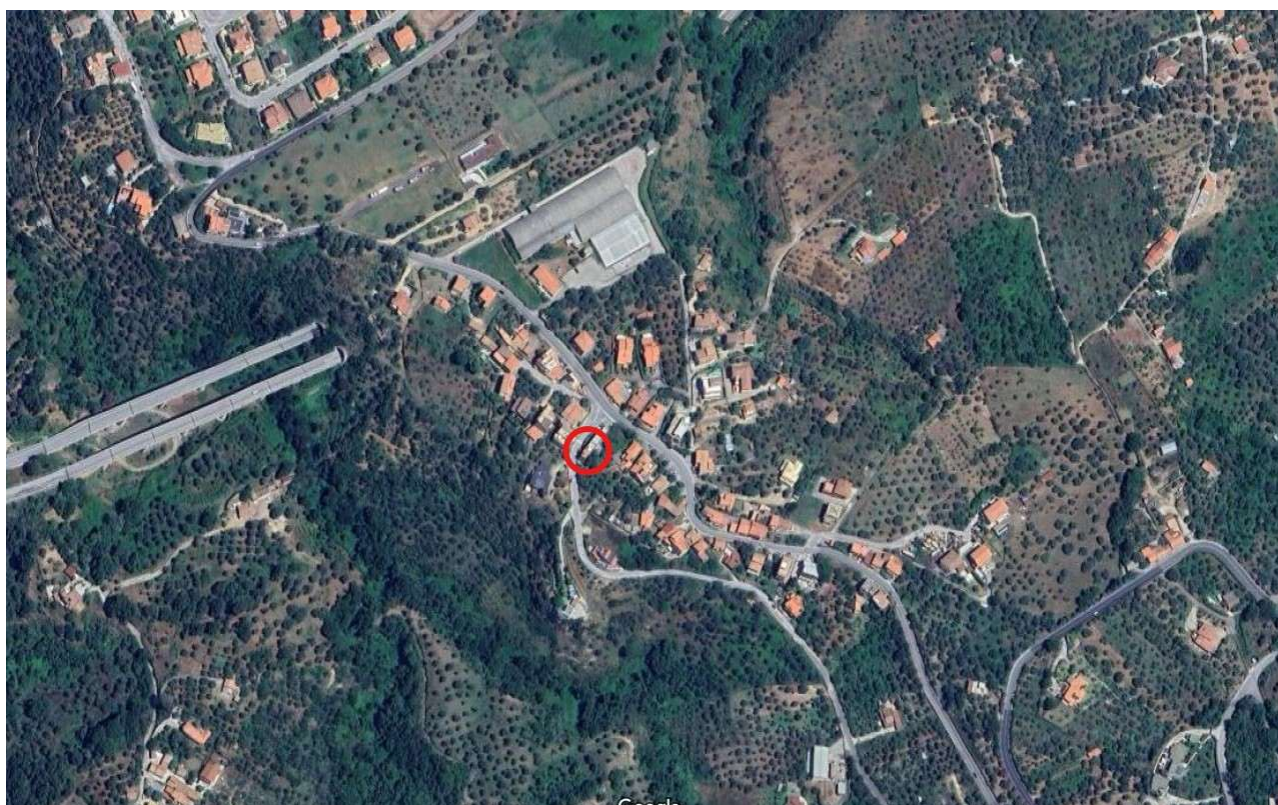
In relazione all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato l'accesso ai luoghi in cui sono state rilevate le caratteristiche interne ed esterne del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché si è appurato lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale.

A seguito di ciò esprime il motivato parere, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile si trova.

Il sopralluogo, dunque, è stato effettuato al fine di verificare il reale stato dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche per poter, successivamente, redigere l'elaborato peritale e rispondere ai quesiti posti dal signor Giudice.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile, oggetto di valutazione, è sito in Contrada Orecchiazzi n. 58 del Comune di Sant'Agata di Militello (Me). È situato a pochi chilometri dal centro abitato di Sant'Agata di Militello ed è facilmente raggiungibile dalla S.P. 161



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali proprietà per 1/1 dell'esecutato.

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Consist.	Rendita €	piano
7	450	2	A/2	7	6 vani	356.36	1-2

Superficie catastale mq. 114, Totale escluse aree scoperte mq. 103.

CONTRADA ORECCHIAZZI n. 58 Piano 1-2

Tutti i dati sopra riportati, sono stati ricavati dalle Visure Catastali n. T175485 del 10/09/2024, che si allega sotto la lettera A.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è situato a piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con ingresso dalla facciata principale.

La facciata esterna è rifinita con intonaco al civile. Il piano primo si compone da tre camere, bagno e due ripostigli, illuminati rispettivamente da aperture comprese di serramenti oscuranti. Il piano è composto dalla cucina accessibile dal vano scale e il terrazzo che ricopre gran parte della superficie del secondo piano.

Il fabbricato non è in stato di buona manutenzione, ha rifiniture ordinarie e non di pregio.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è la seguente:

- Immobile in oggetto (sub. 2) è di mq. $(103 + 11/3^*) = \text{mq } 106,67$.

(*ai fini del calcolo del valore, la superficie totale delle aree scoperte si considera ridotta ad 1/3)

STIMA DELL'IMMOBILE

Acquisita dunque una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si applicano due diversi metodi di stima, al fine di ottenere un valore che si avvicini il più possibile al reale valore di mercato:

1) Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

2) Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici



futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

In Entrambi i metodi si ricorre all'ausilio delle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate, che riportano i valori immobiliari €/mq sia di affitto che di compravendita applicati nella zona d'interesse. (All. B)

1) Stima per Comparazione

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Messina, Comune di Sant'Agata di Militello si è potuto riscontrare una quotazione media per immobili dello stesso genere:

- Ad uso Abitazione, variabile tra €/mq 680 e €/mq 1000,00.

Ciò posto, si osserva che l'immobile in esame offre la peculiarità di una massima utilizzazione degli spazi disponibili, le rifiniture sono di livello medio, in carente stato manutentivo.

Pertanto, si ritiene che il valore unitario da attribuire alla superficie, è pari a:

- Unità al primo piano (sub. 2) _____ €/mq 680,00

Il valore, così calcolato, tiene conto dell'ubicazione rispetto agli edifici di tipo comune e come già si è avuto modo di rilevare, l'immobile in questione, prescindendo dalle peculiarità architettoniche e strutturali che lo caratterizzano, si trova all'interno di un fabbricato residenziale, tali caratteristiche sono per cui riscontrabili in altri compendi immobiliari presenti in zona.

Si ha pertanto:

- Unità al primo piano (sub. 2) _____ €/mq 680,00 x mq. 106,67 = € 72.535,60

2) Stima per Reddito di Capitalizzazione

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito è stata effettuata una ricerca di mercato di immobili simili

Si ritiene che il valore più congruo al caso di specie sia pari a

- Unità al primo piano (sub. 2) _____ €/mq. x mese 3,0

si calcola dunque il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile pari a euro x mq. e x mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di:

$$€ 3,0 \times 106,67 \text{mq.} \times 12 = € 3.840,12$$

Detraendo le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a:

$$€ 3.840,12 \times (1 - 0.32) = 2.611,28$$



che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore degli immobili pari a

- Unità al primo e secondo piano (sub. 2) _____ € 87.042,72

Si considera un valore medio fra i due precedentemente ricavati: € **79.789,16**

VERIFICHE TECNICO - DOCUMENTALI:

-Titoli Abilitativi: (allegato C)

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito negli anni 70 realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 2416 del 07/04/1970 rilasciata dal Comune di Sant'Agata di Militello (All. C)
- C.E. prefettura 22615/68 del 16/10/1973 – prot. 11501 del 28/10/1973
- C.E. Riparazione e consolidamento ai sensi della L.38 del 18/08/1978 (Terremoto del 16/04/1978) 8391 prot. 51 del 29/08/1978

-Vendita soggetta ad Iva:

In relazione all'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che la vendita di tali beni non è soggetta ad IVA.

-Notifica atto di pignoramento ed eventuale suddivisione del bene:

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento, la parte esecutata era già in possesso della piena proprietà dei beni:

-quota pari a 1/1 attribuita alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da oltre un ventennio

Si precisa inoltre che gli immobili non sono divisibili in quanto una divisione comporterebbe la perdita dei requisiti di abitabilità dovute in tale caso alla mancanza di superficie minima abitabile prevista dalla normativa vigente.

-Provenienza nel ventennio:

L' immobile risulta pervenuto alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N. 469 VOL. 140 DEL 27/06/2000 per $\frac{3}{4}$
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Voltura n. 6033.1/2000 per $\frac{1}{4}$



-Accertamento dello stato di possesso:

L'immobile alla data odierna è in possesso della parte esecutata.

DIFORMITA' RISCONTRATE:

La planimetria catastale depositata all' UTE (allegato D) corrisponde allo stato di fatto accertato in fase di accesso ai luoghi, come pure la documentazione urbanistica corrisponde a quanto rilevato in loco,

Non è presente nella documentazione rilasciata dall' UTC il certificato di agibilità.

Pertanto, ai fini dei quesiti posti al sottoscritto CTU, del decreto di nomina, si precisa che allo stato attuale le planimetrie catastali e gli atti urbanistici risultano conformi allo stato di fatto Si ritiene, pertanto che sussistano i requisiti di conformità dell'immobile.

ELENCO PRATICHE TECNICHE NECESSARIE AI FINI DELLA VENDITA:

- Redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- Certificato di agibilità previa verifica della conformità degli impianti idrico ed elettrico

QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE PER REDAZIONE PRATICHE SOPRA DETTE:

- Certificato di agibilità €1000,00
- Certificati di conformità impianti € 1000,00
- Attestazione prestazione energetica € 300,00

Totale spese tecniche 2300,00 + cassa 4%

RIEPILOGO VALUTAZIONE

- Valore di mercato dell'immobile

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 79.789,16

- Calcolo Valore di vendita giudiziaria:

si applica la riduzione del valore di mercato del 15%,
praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene
venduto, vincoli ed oneri non eliminabili nel corso
del processo esecutivo, per rimborso forfettario di eventuali
spese condominiali insolute: $79.789,16 - 15\% = \dots\dots\dots € 67.820,78$



- **Valore di vendita giudiziaria dell'immobile**

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

e di diritto in cui si trova.....€ 67.820,78

diconsi euro **SESSANTASETTEOTTOCENTOVENTI/78**

CONCLUSIONI

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a € 65.000,00 euro (sessantacinquemila/00) al netto delle spese per la regolarizzazione sopra computate.

Si allega, sotto la lettera E, il verbale di accesso ai luoghi.

Tutto quanto ad espletamento dell'incarico conferito allo scrivente

Librizzi 23/02/2025

Il CTU Ing. Maria Pamela CORRENTE

