
TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. **000022/14**

Giudice Dr.

ELABORATO PERITALE

Lotto Unico

Tecnico incaricato: Arch. rto
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1064
iscritto all'Albo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto al N. 36

con studio in Milazzo (Messina) Via Massimiliano Regis, 106

cellulare: 3477845310
fax: 1782281939
email:

PREMESSA:

Con nomina di c.t.u. ricevuta dal Giudice dr in data 17 ottobre 2016 e con giuramento in data 27 c.m., il sottoscritto ha accettato l'incarico per l'esecuzione dell'accertamento dell'immobile pignorato sito nel Comune di Barcellona P.di G. e precisamente, con riferimento alla nota in atti:

- appartamento in via G. Parini 38, in catasto fg.54 part.400 sub 5 piano secondo.

Il giudice poneva all'esperto i seguenti quesiti:

A) 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, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata ecc.).

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. 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. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

C) 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.

D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile 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.

F) Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; (b) il prezzo base per la vendita, adeguatamente riducendo il valore di mercato in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalle legge 132/2015 e cioè esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni in basso del valore di mercato in tutti i casi:

1) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (In misura non superiore al 15%), eventualmente:

2) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

3) per il cattivo stato d'uso e di manutenzione,

4) per lo stato di possesso,

5) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

5) per le spese condominiali insolute.

Nel determinare il valore di mercato il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, indicando il valore per metro quadro e il valore complessivo, eccezionalmente il perito indicherà il valore a corpo e non a misura qualora non sia possibile o auspicabile, per la natura e le caratteristiche dell'immobile, procedere alla stima per m/q, secondo le precitate indicazioni normative.

Giudice Dr.
Perito: Arch.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2 - effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e dica gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

H) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

I) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L) calcoli l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, riferisca di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, riferisca sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Al fine dello svolgimento dell'incarico nei termini assegnati, sono state condotte le seguenti attività:

studio della documentazione in atti;

comunicazione inizio delle operazioni peritali alle parti con raccomandate a.r. (8 novembre) e per mezzo PEC;

formazione dei lotti di vendita (lotto unico);

verifica e identificazione catastale degli immobili;

acquisizione delle planimetrie catastali (31 ottobre);

accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia dei progetti e delle concessioni edilizie e di pratiche di sanatoria (8 e 15 novembre e 7 dicembre)

ricerca presso la conservatoria immobiliare (7 novembre), l'anagrafe comunale (8 novembre) e archivio notarile (7 e 16 novembre);

ricognizione e sopralluogo sull'immobile costituente il lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici;

accertamento della regolarità del fabbricato sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella concessione edilizia in sanatoria;

ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, dati Istat, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie).

In funzione delle suddette attività in data 18 novembre 2016 è stato predisposto il sopralluogo tecnico, era presente il sig. [nome] marito del debitore esecutato mentre il creditore procedente non era presente e in tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali che sono continuate successivamente in data 16 dicembre.

Stesura del verbale di sopralluogo (*allegato A*), comunicazione inizio delle operazioni peritali e del certificato di residenza dei debitori (*allegato B*).

Beni in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Via _____, 38

Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) via _____, 38 in ragione di:

- proprietà per 1000/1000 a _____ in regime di comunione legale dei beni con _____;

- usufrutto per 1000/1000 a _____.

Composto da: ingresso, angolo-cottura, ripostiglio, soggiorno/pranzo, corridoio, due camere da letto, w.c. e due terrazze a piano. Posto al P.2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.111,00¹ (all.to C e D).

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____

_____ (Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni) e

_____ (Usufrutto per 1000/1000).

- Il bene in oggetto è identificato catastalmente al foglio 54 particella 400 subalterno 5, categoria A/4, classe 11, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq.106, posto al piano 2°, - rendita: €.354,29. (*allegato D*)
- Coerenze da Nord e in senso antiorario: via Giuseppe Parini da cui si accede tramite una rampa scala condominiale, con vicoletto comunale, con il fabbricato di _____ part.402, con la sottostante chiostrina del piano terra sub 6 e con fabbricato di _____ part.399, salvo se altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento situato al piano secondo di un edificio a tre elevazioni f.t. realizzato in parte in muratura ordinaria e in parte in cemento armato con rifiniture di tipo comune. Il fabbricato è composto da tre appartamenti, uno per ciascun piano e l'accesso ad essi avviene tramite una rampa di scale ad eccezione dell'appartamento a piano terra che si entra direttamente dalla via Parini. Non esiste ascensore, né si riscontrano misure di alcun genere atte al superamento delle barriere architettoniche.

Caratteristiche zona: lo stabile ricade all'interno del centro storico, in posizione centrale a carattere residenziale, per lo più di basse costruzioni a 2-3 piani con tipologia a palazzina, spesso realizzate in evidente economia e in più fasi tra la metà degli anni 60 e il 1980. La posizione è ottima in quanto è vicina al Comune, alle scuole medie ed elementari, tuttavia il territorio è poco fornito dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è caratterizzato da un diffuso disordine edilizio ed urbanistico.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla data dell'atto di pignoramento del 18.02.2014 e fino alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, arredato e nel pieno possesso dei debitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

¹ per superficie lorda s'intende comprensiva delle murature, terrazzo di piano, balconi, logge, taverne, ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. _____
Perito: Arch. _____

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: (allegato E)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di
[redacted] s.p.a., contro [redacted] (nuda
proprietà per ½ in regime di comunione legale),
(nuda proprietà per ½ in regime di comunione legale) e

(usufrutto 1/1), a firma di Notaio [redacted] in data
12/11/2007 ai nn. repertorio 10916/3856l iscritto a Messina presso
Agenzia delle Entrate in data 13/11/2007 ai nn. 44226/12548.

Importo ipoteca: €. 120.000,00

importo capitale: €. 80.000,00

Riferito limitatamente a: per l'unità immobiliare censita al foglio 54,
particella 400, subalterno 5, per la durata anni 15. (allegato E₁)

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del
D.P.R. 602/73 a favore di [redacted] s.p.a., contro

(nuda proprietà per 1/1)², a firma di [redacted] in
data 09/09/2010 ai nn. 34995/2010 iscritto a Messina presso Agenzia
delle Entrate in data 20/09/2010 ai nn. 29712/5133.

Importo ipoteca: €. 71.616,44

importo capitale: €. 35.808,22

Riferito limitatamente a: per l'unità immobiliare censita al foglio 54,
particella 400, subalterno 5. (allegato E₂)

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di
[redacted] contro [redacted] (nuda

proprietà per 1/1)³, a firma di Riscossione Sicilia s.p.a. in data
03/07/2013 ai nn. 473/2013 iscritto a Messina presso Agenzia delle
Entrate in data 08/07/2013 ai nn. 17273/1689.

Importo ipoteca: €. 189.550,26

importo capitale: €. 94.775,13

Riferito limitatamente a: per l'unità immobiliare censita al foglio 54,
particella 400, subalterno 5. (allegato E₃)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore
di [redacted] a. contro [redacted] (nuda proprietà per ½
in regime di comunione legale), [redacted] (nuda proprietà per

½ in regime di comunione legale) e [redacted] a (usufrutto 1/1) a
firma di Tribunale di Barcellona P.di G. in data 18/02/2014 ai nn. 270
trascritto a Messina in data 05/03/2014 ai nn. 4968/3826.

Riferito limitatamente a: per l'unità immobiliare censita al foglio 54,
particella 400, subalterno 5. (allegato E₄)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Si rinvia alla relazione notarile in atti per ciò che concerne trascrizioni
pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi.

² relativamente all'immobile in oggetto si precisa che detta ipoteca è stata iscritta a carico di [redacted] sul diritto di nuda proprietà e per l'intera quota, mentre la stessa risulta essere titolare della quota di ½ indiviso per il diritto di nuda proprietà in regime di comunione legale;

³ relativamente all'immobile in oggetto si precisa che detta ipoteca è stata iscritta a carico di [redacted] sul diritto di nuda proprietà e per l'intera quota, mentre la stessa risulta essere titolare della quota di ½ indiviso per il diritto di nuda proprietà in regime di comunione legale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Stato del procedimento della pratica in sanatoria e i costi:

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo presso l'ufficio sanatoria e abusivismo edilizio del Comune di Barcellona risulta che: in data 04/04/1986 prot. n.12757 la ditta [REDACTED], soggetto istante, (precedente proprietario) ha presentato ai sensi della legge 28.02.85 n°47 e s.m.i. domanda di sanatoria per le opere realizzate abusivamente, riguardanti l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato identificato alla part.401 e 400 del fg.54 (prat.n.1043/54-A) Per questa pratica l'istante ha determinato e pagato l'oblazione nella misura di €2.080,33 e oneri concessori nella misura di €247,90.

Con prot. n.4212/A del 23.4.2003 l'ufficio sanatoria e abusivismo edilizio -Area Tecnica VII Settore- del Comune di Barcellona ha trasmesso alla ditta la rideterminazione definitiva dell'oblazione e degli oneri concessori come differenza da versare di €2.121,56 e di €708,98 per un totale di €2.830,54. Nella stessa nota erano indicati i documenti da integrare e le relative tasse che ammontavano nell'anno 2003 a €354,00 (comprehensive di marche da bollo, diritti per il rilascio della concessione e trascrizione della stessa). (*allegato F*)

In atto, la domanda di che trattasi è in corso d'istruttoria e non ha ancora avuto definizione, poiché non integrate di tutta la documentazione necessaria. (*allegato G*)

All'importo dell'oblazione e degli oneri concessori calcolati in via definitiva dall'ufficio comunale, si dovranno aggiungere gli interessi legali (calcolati dalla data di rideterminazione dirigenziale del 22.04.2003 alla data del 19.05.2017, corrispondente al momento della redazione e deposito della consulenza); per cui si avrà una maggiorazione per l'oblazione di €1.148,78 e per gli oneri concessori di €261,60 per un totale di €1.410,38.

Il contributo, per la definizione della pratica di sanatoria (comprehensive di marche da bollo, diritti per il rilascio della concessione, trascrizione e imposte sanzioni), ammonta, a titolo prudenziale si stima per maggiorazione, a circa: € 500,00

Pratica edilizia in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, spese vive incluse: € 3.000,00

Oneri totali: € 7.740,92

Si precisa che la concessione edilizia in sanatoria viene rilasciata sull'intero fabbricato e non sulla singola unità immobiliare.

4.3.2. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Differenze tra l'elaborato grafico allegato all'istanza di sanatoria con quello rilevato. Modifiche interne nell'unità immobiliare (non esiste il disimpegno tra il letto, il pranzo e la cucina, realizzazione del ripostiglio adiacente all'angolo cottura, la porta d'ingresso avviene dal pianerottolo condominiale). Tale opere sono regolarizzabili mediante CILA per interventi di edilizia libera (art.6, comma 3 della L.R. 16/2016) da inoltrare, presso l'ufficio urbanistica del Comune, una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 28.02.85 n°47 come meglio specificato al punto precedente 4.3.1.

Sanzione amministrativa pecuniaria dovuta per violazione di cui all'articolo 6, comma 5 della L.R. 16/2016: € 1.000,00

Giudice Dr.
Perito: Arc'

Progetto a firma di un tecnico abilitato (modifiche esterne e/o interne) e richiesta agibilità, spese vive incluse: 2.000,00
Oneri totali: € 3.000,00

4.3.3. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto per variazione della distribuzione interna degli ambienti, regolarizzabili mediante rilievo delle parti modificate e redazione della nuova planimetria catastale. Si dovrà procedere alla regolarizzazione dal punto di vista catastale con la presentazione del DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di Messina (Ufficio Catasto).

Diritti catastali: € 50,00

Redazione DOCFA a firma di un tecnico: € 250,00

Oneri totali: € 300,00

L'immobile è inserito nell'estratto di mappa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non esistono regolamento condominiale e/o tabelle millesimali

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: *Nessuno*

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *Nessuno*

Ulteriori avvertenze: *Nessuno*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]
vedova e la di lei figlia [redacted]

[redacted] coniugata in regime di comunione legale, proprietari dal 28/05/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [redacted] in data 28/05/1990 ai nn. 175256/14480 registrato a Barcellona P.di G. in data 06/06/1990 ai nn. 743 trascritto a Messina in data 02/06/1990 ai nn. 14961/12474.

Con tale atto i coniugi [redacted] ed [redacted] dichiarano di vendere, alla signora [redacted] l'USUFRUTTO, ed alla sig.ra [redacted] la NUDA PROPRIETA' dell'unità immobiliare in via Parini con ingresso dal civico 36, al piano secondo (terza elevazione fuori terra), consistente in quattro vani, cucina, w.c., corridoio e due terrazze a piano e compresa, altresì, la copertura e la relativa area soprastante fino al cielo, il tutto confinante con la via Parini, vicolo comunale e fabbricato [redacted], fabbricato eredi [redacted],

salvo se altri; nel N.C.E.U. del Comune di Barcellona P.di G., giusta mod.44/N, risulta all'art.1003811, foglio 54, part.lla 400 sub 5, via Parini 2, categ.A/4, vani 6, rendita £.876. (*allegato H*)

6.2 Precedenti proprietari:

coniugi [redacted]

[redacted] proprietari dal 23/01/1981 al 28/05/1990 in forza di atto a firma di Notaio [redacted] in data 23/01/1981 registrato a Barcellona P.di G. (ME) in data 02/02/1981 ai nn. 264 trascritto a Messina in data 11/02/1981 ai nn. 2591/3119/2322.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 894/82 Progetto di ricostruzione di un fabbricato sito in questa via Parini 30 intestata ai coniugi

Concessione Edilizia n. 894 rilasciata in data 27/02/1982. (*allegato I₁*)

P.E. n. 1043/54 Progetto in sanatoria di un corpo aggiunto e sopraelevazione di un fabbricato, a p.t. e 1° già autorizzato con C.E. n°894270282 e collegamento col preesistente fabbricato, antecedente al 1967, sito in via Parini nn.32, 34 e 36 intestata ai coniugi _____ o e _____. Condono Edilizio

tratto dalla legge 47/85 presentata in data 04/04/1986 prot. n.12757. (*allegato I₂*)

Per questa pratica non è stata pagata interamente l'oblazione e gli oneri concessori come rideterminato dall'ufficio sanatoria e abusivismo edilizio del Comune di Barcellona come meglio specificato al punto 4.3.1.

Del bene pignorato non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (oblazione e oneri concessori non interamente versati) quindi non esiste il certificato di abitabilità/agibilità.

Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetico APE. (*allegato L*).

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO:

Appartamento in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) Via Giuseppe Parini, 38.

L'appartamento posto al piano secondo fa parte di un edificio per civile abitazione di tre piani fuori terra. Esso è composto da un ingresso con angolo cottura, un ripostiglio, un soggiorno-pranzo, un corridoio, due camere da letto, un w.c., due terrazze sullo stesso piano una nella parte retrostante e l'altra antistante che si affaccia sulla strada di accesso. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.111,00⁴ di cui utile mq.76,60. Una scala esterna a chiocciola in ferro posta sul terrazzo antistante porta sulla copertura piana. L'appartamento strutturalmente è costituito da tre corpi di fabbrica uniti da giunti tecnici e realizzati in fasi diverse; il primo corpo in muratura ordinaria con altezza interna netta di ml.2,40 che comprende quella parte di appartamento con i seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, angolo cottura, ripostiglio, w.c. e corridoio mentre gli altri due corpi sono stati realizzati in c.a. di altezza interna netta di ml.2,80 e comprendono: le due camere da letto e il soggiorno-pranzo

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____

(proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni)

(Usufrutto per 1000/1000); foglio 54 mappale 400 subalterno 5, categoria A/4, classe 11, superficie catastale m²106 escluse aree scoperte m²96, composto da vani 7, posto al piano secondo, rendita: €.354,29.

Coerenze da Nord e in senso antiorario: via Giuseppe Parini da cui si accede tramite una rampa di scale condominiale, con il vicoletto comunale, con il fabbricato di _____ part.402, con la sottostante chiostrina del piano terra sub 6 e con il fabbricato di _____ part.399, salvo se altri.

Note: I coniugi Sig.ri _____ sono proprietari dell'immobile in regime di comunione dei beni per la quota di 1000/1000 e la sig.ra _____ madre della sig.ra _____ usufruttuaria per 1000/1000.

L'edificio è stato costruito in tre fasi:

1° fase corpo in muratura ordinaria realizzato antecedente al 1967 (P.T., 1° e 2°);

⁴ per superficie lorda s'intende comprensiva delle murature, terreno a corte, pozzo-luce, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

2° fase corpo in c.a. realizzato con autorizzazione nel 1980 (P.T. e 1°);
3° fase corpo in cemento armato realizzato abusivamente nel 1985 (P.T., 1° e 2°)
con sopraelevazione del corpo già autorizzato nel 1980.
I tre corpi di fabbrica sono uniti da giunti tecnici.
I Sig.ri _____, coniugata in regime di comunione legale per la nuda
proprietà e _____ per l'usufrutto sono titolari dal 28.05.1990.

| Destinazione | Parametro | Valore | Coefficiente | Valore |
|------------------|-------------------------|------------------|--------------|---------------|
| | | reale/potenziale | | equivalente |
| Appartamento | Sup. reale lorda | 95,40 | 1,00 | 95,40 |
| terrazze a piano | Sup. reale lorda | 44,60 | 0,35 | 15,60 |
| | Sup. reale lorda | 140,00 | | 111,00 |

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento si trova al secondo piano ed è costituito da un ingresso, un angolo-cottura, un ripostiglio, un soggiorno/pranzo, un corridoio che dà accesso ad un bagno e alle due camere da letto. Dal soggiorno/pranzo e dall'angolo cottura è possibile accedere al terrazzo che prospetta sulla via comunale, mentre nel terrazzo retrostante si accede dal breve corridoio. I locali: soggiorno/pranzo e camere da letto hanno un'altezza interna di ml.2,80, i restanti invece di ml.2,40.

Le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiate, sia a parete sia a soffitto, con pittura lavabile di colore bianco. I pavimenti sono in ceramica in tutte le stanze di colore chiaro e nel bagno sono in ceramica, ma di dimensioni più piccole e di colore verde. Le pareti del bagno sono rivestite in ceramica su tutti i lati. Nella zona cucina è presente il rivestimento in ceramica solo sulla parete attrezzata. Le porte interne a battente sono tamburate di colore bianco con il portoncino d'ingresso non blindato. I serramenti esterni sono in ferro con vetro singolo e cassonetto e le tapparelle in pvc come sistema di oscuramento, le soglie e i davanzali sono in marmo. Le due terrazze hanno un pavimento in piastrelle di gres, la terrazza che prospetta sulla strada comunale ha un parapetto composto in parte da un muretto cieco e in parte da una ringhiera in ferro, mentre il parapetto della terrazza retrostante è interamente costituito da un muretto.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico, televisivo, fognario e idrico-sanitario.

I sanitari presenti nel bagno sono: un lavabo, un w.c., un bidet e un piatto doccia. È presente l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo con caldaia a gas metano posta esternamente, con elementi radianti costituiti da radiatori in alluminio a colonnine del tipo tradizionale.

È presente un climatizzatore con split a parete nella camera da letto matrimoniale e nel soggiorno/pranzo.

L'intero fabbricato si presenta in uno scadente stato di manutenzione e di conservazione, difatti presenta zone molto danneggiate, talora con lesioni nell'intonaco esterno.

L'appartamento si presenta in un mediocre stato di manutenzione e di conservazione. Si segnala la presenza di umidità nel bagno e nelle due camere da letto in corrispondenza delle pareti esterne.

I serramenti esterni sono tutti in gran parte deteriorati e in cattivo stato di conservazione.

Gli impianti, in generale, sono obsoleti rispetto a quelli che oggi vengono correttamente utilizzati.

L'appartamento ha una distribuzione planimetrica razionale. (foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 allegato C)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Valutato l'attuale stato di manutenzione e di conservazione relativo all'età dell'immobile, all'adeguatezza tecnologica, al livello di piano (piano 2°), alla luminosità, il tipo di affaccio, il grado di finitura e della sua ubicazione, si ritiene di poter formulare il seguente giudizio di stima. Il metodo di valutazione ritenuto più congruo è quello del valore di un immobile nuovo avente le stesse caratteristiche e con la stessa tipologia costruttiva o similare, nonché aventi superficie complessiva paragonabile, dedotto dai costi necessari per rendere l'immobile stesso completamente funzionale.

A) Indagine di mercato: le risultanze delle indagini hanno rilevato che a Barcellona P.di G., per appartamenti nuovi con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari comprensivi nel seguente intervallo: $850 \text{ €/m}^2 \div 1150 \text{ €/m}^2$

B) Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio: le quotazioni relativamente alle zone centrali e riferite a immobili con categoria simili "abitazioni di tipo economico" con stato conservativo "Normale" è di:

Zona B/1 Centrale (dati 2° semestre 2016): $640 \text{ €/m}^2 \div 950 \text{ €/m}^2$

Si ritiene di poter applicare un valore medio pari a $€.897,50 \text{ €/m}^2$ che rappresenta un valore medio attribuibile alle unità a nuovo.

Al valore di mercato si applicano i seguenti coefficienti di compensazione derivanti dall'analisi delle qualità formali e strutturali dell'appartamento e dello stato di manutenzione.

I coefficienti risultano:

| | |
|--|------|
| - Zona: centrale | 1,40 |
| - Età: circa 40 anni | 0,80 |
| - Caratteristiche Ambientali: mediocri | 0,95 |
| - Caratteristiche Tecnologiche: mediocri | 0,80 |
| - Orientamento: media | 0,90 |
| - Conservazione: mediocre | 0,80 |
| - Tipologia edilizia: economico | 1,05 |

Il coefficiente complessivo risulta essere pertanto:

$$1,40 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,80 \times 1,05 = 0,643$$

Pertanto si ottiene:

valore medio x coeff. di compensazione = valore unitario

$$897,50 \text{ €/m}^2 \times 0,643 = 577,09 \text{ €/m}^2 \sim 575,00 \text{ €/m}^2$$

Per la determinazione del canone di locazione si fa riferimento ai prezzi medi di mercato relativamente ad immobili destinati a uso abitativo nella zona di Barcellona P.di G., come rilevato dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per tale tipo d'immobile si stima un canone locativo mensile di €.275. Si ritiene congruo il canone locativo annuo di €.3.300 al netto delle spese di manutenzione.

Considerando un saggio di capitalizzazione pari al 5% si avrà un valore di capitalizzazione dell'appartamento pari a €.66.000.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare e Tecnici operanti nel settore edilizio e immobiliare della zona.

Giudice Dr. _____
Perito: Arch. _____

9.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento | 95,40 | € 575,00 | € 54.855,00 |
| terrazze a piano | 15,60 | € 575,00 | € 8.970,00 |
| | 111,00 | | € 63.825,00 |

- Valore di mercato: € 63.825,00

Stima analitica valore di capitalizzazione:

Peso ponderale: 2

- Fitto mensile: € 275,00

- Reddito Lordo Annuo: € 3.300,00

- Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona: 5,0%

- Valore di capitalizzazione R.L./T: € 66.000,00

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 111,00 | € 64.912,50 | € 64.912,50 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.491,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica sanatoria

in corso, pratica catastale e sanzioni amministrative: € 11.040,92

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

a) Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 58.421,25

b) Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 53.871,58

9.6. Determinazione del valore della sola nuda proprietà

L'effettivo valore da prendere in considerazione ai fini della vendita è, però, quello relativo alla nuda proprietà del bene, in quanto la madre della ipotecata, nel donare a quest'ultima, se ne è riservato l'usufrutto.

Il prezzo di vendita della nuda proprietà può ottenersi seguendo quanto detto nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 23-12-2016 – *Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro sulle successioni e donazioni* - e nel T.U. 26-4-86 n.131, e s.m., (coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, dipendenti dall'età del beneficiario, calcolati al saggio di interessi dello 0,1 per cento).

Noto il valore dell'intera proprietà dell'immobile lo si moltiplica per il tasso di interesse legale (dello 0,1%) e si ottiene così la rendita annua; quest'ultima viene poi moltiplicata per il valore corrispondente all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà e si ottiene il valore dell'usufrutto, come da prospetto allegato al decreto.

Il valore della nuda proprietà si ottiene, quindi, per differenza:
valore dell'intera proprietà – valore dell'usufrutto.

Dalle tabelle di cui al T.U. succitato si evince che, per un'età dell'usufruttuario compresa tra 83 e 86 anni (la madre della ipotecata ha un'età di 85 anni), il coefficiente da applicare è "200", quindi il valore dell'usufrutto sarà pari a:

$$a) \quad € 58.421,25^5 \times 0,1\% \times 200 = € 11.684,25$$

Dunque il valore della nuda proprietà è dato da:

$$\mathbf{Vnp = Vip - Vu, \text{ cioè:}}$$

$$€ 58.421,25 - € 11.684,25 = \mathbf{€ 46.737,00}$$

$$b) \quad € 53.871,58^5 \times 0,1\% \times 200 = € 10.774,32$$

Dunque il valore della nuda proprietà è dato da:

$$\mathbf{Vnp = Vip - Vu, \text{ cioè:}}$$

$$€ 53.871,58 - € 10.774,32 = \mathbf{€ 43.097,26}$$

Relazione lotto unico creata in data 19/05/2017
Codice documento: E022-2014-001

il perito
Arch. .



⁵ vedere il capitolo 9.5. Prezzo a base d'asta del lotto (pag.11)