

TRIBUNALE DI BARCELLONA PG

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA DI
IMMOBILI
PROCEDURA IMMOBILIARE n. 28/2019 R.G.Es.
PROMOSSA DA doBank S.P.A.
CONTRO

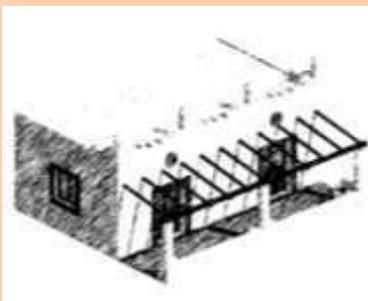
Ill.mo Giudice dott. Giuseppe Lo Presti

RINNOVAZIONE STIMA LOTTI 1-2

Lipari, 04/06/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(arch. Giuseppe Natoli)



Arch. Giuseppe Natoli
iscr. all'albo dell'ORDINE degli ARCHITETTI P.P.C. - Prov. ME - N.
matr. 1653
via S. Croce Pianoconte snc ,98055 Lipari (Me)
tel.: 338/5913891
e-mail: peppenatoli@virgilio.it
Cod. Fiscale: NTL GPP 77S23 E606Q
P. IVA: 02907730838
PEC: giuseppe.natoli2@archiworldpec.it



INDICE

cap. 1 INCARICO PERITALE	pag. 3
cap. 2 ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ' ESEGUITE	pag. 4
cap. 3 RINNOVAZIONE STIMA LOTTO 1.....	pag. 4
cap. 4 RINNOVAZIONE STIMA LOTTO 2.....	pag. 5

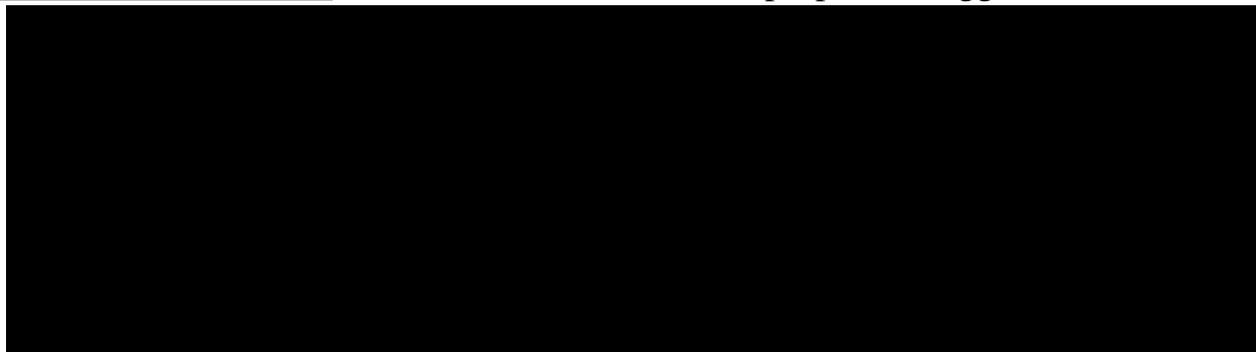
Deposito entro il 11.06.2021 (30 giorni dopo incarico giudice)

Deposito telematico effettuato il 04.06.2021 (in anticipo rispetto al termine)



Cap. 1 INCARICO PERITALE

La presente Perizia di rinnovazione stima riguarda tre delle proprietà immobiliari, site nel Comune di Milazzo (ME), che non erano state visionate internamente dal sottoscritto CTU nei primo sopralluoghi sostenuti dopo l'incarico peritale, in quanto le parti debitorici avevano dichiarato di non essere in possesso delle relative chiavi di accesso. Le proprietà oggetto della presente perizia risultano di proprietà del defunto sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] i cui eredi attuali sono i comproprietari sigg. :

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Natoli, nato a Lipari il 23/11/1977, con studio tecnico in Lipari via S. Croce Pianoconte snc, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Messina con matr. n. 1653, in qualità di CTU nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, è stato incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Barcellona P.G., dott. Giuseppe Lo Presti con nota del 12/05/2021, per la redazione di una Perizia di rinnovo di Stima per i seguenti immobili dopo che il G.E. stesso ha esaminato la relazione depositata in data 7 Maggio 2021 e dai relativi allegati, dall'Avv. Maria Letizia Navarra, custode/professionista delegato:

- **Lotto n. 1** Uffici/depositi siti in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO FRANCESCO BERTE', piano S1 censito catastalmente al Fg. 6 part. 756 sub 1.
- **Lotto n. 2:**
 - Negozio sito in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO FRANCESCO BERTE', piano T censito catastalmente al Fg. 6 part. 613 sub 1.
 - Negozio sito in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO FRANCESCO BERTE', piano T censito catastalmente al Fg. 6 part. 967 sub 1.

Il sottoscritto dopo aver sostenuto un sopralluogo in data 27-05-2021 all'interno dei suddetti immobili, ritiene opportuno per quanto riguarda il lotto n. 2, di fare una valutazione in due lotti distinti perché sono fisicamente separati (vedi foto nn. 2-3), in più perché hanno due diverse particelle catastali e rientrano in due complessi diversi,



distinguendoli come LOTTO 2A (Fg. 6 part. 613 sub 1) e LOTTO 2B (Fg. 6 part. 967 sub 1).

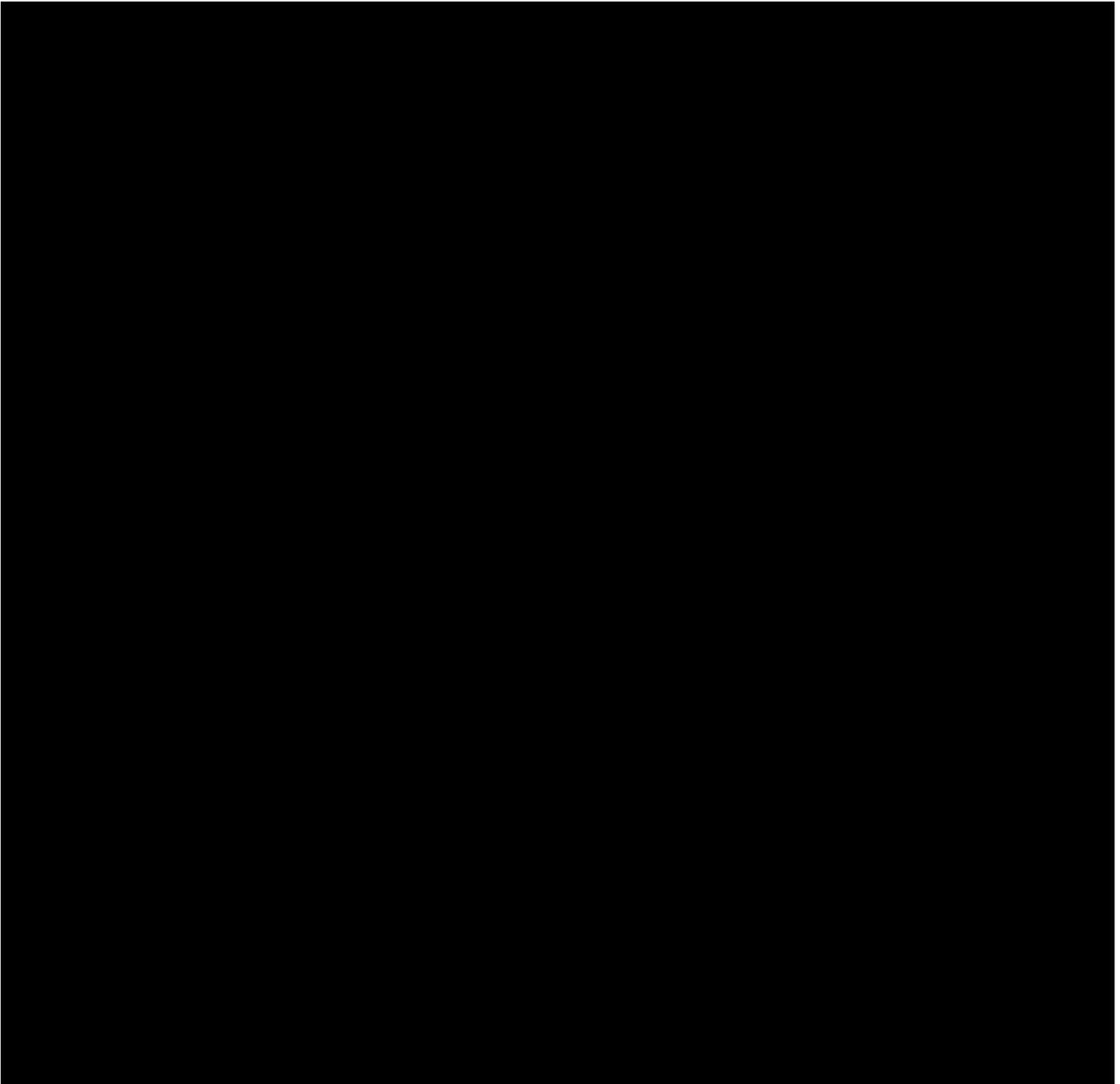
cap. 2 - ACCERTAMENTI E ATTIVITÀ ESEGUITE

Il giorno 10 Maggio 2021 il sottoscritto CTU ha ricevuto una nota pec dal Delegato alla vendita Avv. M. Letizia Navarra, per informarlo che, con provvedimento del 29.04.2021 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'intervento di un fabbro per l'apertura delle tre saracinesche (vedi foto n. 1) di accesso ai negozi identificati come lotto 2 (negozi siti in Milazzo, Via Colonello F. Bertè nn. 63, 65 e 67) e che erano state recuperate le chiavi del lotto 1. In tale nota inoltre l'Avv. M. Letizia Navarra, informava il CTU che a seguito dell'apertura dei negozi suddetti, si è rilevato che lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quello indicato nelle planimetrie depositate nella Relazione di stima in atti, come si evince chiaramente dalle foto relative a ciascun negozio, scattate durante il sopralluogo dell'avv. M. Letizia Navarra del 07.05.2021, che per completezza trasmetteva al CTU, e cioè foto negozio sito in Milazzo, Via Colonello F. Bertè nn. 63, 65 e foto negozio sito in Milazzo, Via Colonello F. Bertè n. 67.

A seguito dell'apertura dei negozi suddetti quindi, ed a seguito del sopralluogo effettuato in data 27-05-2021 dal sottoscritto CTU, si è rilevato che lo stato dei luoghi dei fabbricati identificati con le particelle 613 sub. 1 e 967 sub. 1 del foglio di mappa 6, sono difformi rispetto a quello indicato nelle planimetrie depositate nella Relazione di stima in atti, come si evince chiaramente dalle foto relative scattate durante il sopralluogo del sottoscritto.

Pertanto, alla luce di quanto sopra specificato, il sottoscritto CTU è stato incaricato dal G.E. a procedere a nuova stima dei negozi sopra indicati (lotto 2) e del deposito/ufficio, sito in Milazzo, Via Colonnello F. Bertè "Condominio Palazzo Gentile" (lotto 1), in quanto anche quest'ultimo potrebbe essere oggetto di rivalutazione, non avendone il sottoscritto CTU, mai effettuato l'accesso all'interno.





Cap. 4 - RINNOVAZIONE STIMA LOTTO n. 2

- **Negozio sito in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO FRANCESCO BERTE', piano T censito catastalmente al Fg. 6 part. 613 sub 1, identificato come specificato in premessa come LOTTO 2A.**

A) Lotto n. 2A: Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile qui oggetto di procedura è un negozio sito al piano terra di un fabbricato multipiano con accesso dalla via Bertè (nn. Civici 63-65), ubicato nel comune di Milazzo ed identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al



foglio 6, particella 613, sub 1, categoria C/1, classe 9, consistenza 59 mq., rendita € 2.288,11.

Come da planimetria catastale l'immobile doveva essere costituito da una bottega con h. i. 3,70 m. con due saracinesche di accesso sulla via Bertè, ed un retro bottega con due finestre che si affacciano su un intervallo d'isolamento e da un wc con affaccio su un lucernario in cui si affacciano anche diverse finestre luce.

A seguito dell'apertura del negozio ad opera del curatore fallimentare ed a seguito del sopralluogo effettuato in data 27-05-2021 dal sottoscritto CTU, si è rilevato che lo stato dei luoghi sono difformi rispetto a quello indicato nella planimetria depositata nella Relazione di stima in atti, come si evince chiaramente dalle foto relative scattate durante il sopralluogo suddetto del sottoscritto. Le difformità consistono:

- Nell'abbattimento del muro (vedi foto nn. 18-19), perimetrale di lunghezza di 5 metri lineari (parete che doveva essere costituita anche da due finestre) che delimita la corte interna nel lato sud a confine con il negozio identificato con la particella 967 sub. 1 nello stesso foglio di mappa di proprietà del debitore;
- Nell'abbattimento della tramezzatura interna tra la bottega e il retro (vedi foto n. 20).

Dai rilevamenti effettuati dal sottoscritto nel sopralluogo del 27-05-2021, si dà atto che l'immobile individuato dalla particella 613, sub 1, ha superficie (misurata nella planimetria depositata in catasto) comprensiva della superficie dei muri perimetrali ed interni di 116 mq.

B) Lotto n. 2A: Conformità urbanistica

Da quanto appreso dal sottoscritto nel primo sopralluogo del 14-10-2019, visionando il negozio solamente dall'esterno, questo urbanisticamente pareva regolare, ma come già specificato dal sottoscritto CTU nel capitolo 2 della presente perizia, per quanto riguarda la singola unità immobiliare, l'odierno stato di fatto dell'immobile pignorato, non rispecchia la relativa planimetria catastale e quella contenuta nella concessione edilizia approvata, in quanto sono stati abbattuti il tramezzo che divideva la bottega con il retrobottega e la parete perimetrale in muratura con due finestre che delimitava un lato della corte interna, creando così un volume abusivo nell'area che invece era corte interna;

C) Lotto n. 2A: Stima e prezzo a base d'asta - Stima

Essendo che nella Perizia di stima del 18.03.2020, il prezzo determinato dal sottoscritto CTU per quanto riguarda l'immobile in questione, nella determinazione del più probabile valore di mercato, sulla scorta delle indagini effettuate, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto riteneva congruo assegnare un valore di mercato di 1.200,00 €/mq. ed essendo che il



negozio ha superficie comprensiva della superficie dei muri perimetrali ed interni di 116 mq. il valore di mercato dell'immobile pignorato era pari a:
 (1.200,00 €/mq x 116 mq.) = € **139.200,00** (Diconsi euro centotrentanovemila duecento/00).

Al fine di determinare poi il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile, la succitata stima del valore era stata così decurtata: la riduzione del 10% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU in fase di primo sopralluogo aveva verificato qualche imperfezione materiale dell'immobile esternamente, che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata e qualche mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che l'immobile dovrebbe presentare (-10% di € **139.200,00** = - € **13.920,00**);

Per quanto sopra il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento sarà:
 € 139.200,00 - € 13.920,00 = € **125.280,00** (Diconsi euro centoventicinquemiladuecentoottanta/00).

Alla luce poi del sopralluogo dell'interno del negozio effettuato dal sottoscritto in data 27-05-2021, al fine di determinare ora il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile, la stima del valore è stata così decurtata: riduzione di un ulteriore 20% (incluso i costi della suddetta pratica urbanistica per la ricostruzione dei muri demoliti, come da C.E.C. rilasciata) del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU ha verificato alla luce dei lavori per le demolizioni suddette e dello stato di vetustà dell'interno dell'immobile (vedi foto da n. 21 a 24), molte imperfezioni materiali dell'immobile che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata e molte mancanze di qualità che si concretizzano nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che l'immobile dovrebbe presentare (-20% di € 125.280,00 = - € 25.056,00);

Per quanto sopra il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento sarà quindi :
 € 125.280,00 - € 25.056,00 = € **100.224,00** (Diconsi euro centomilaeduecentoventiquattromila/00).



- **Negozio sito in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO FRANCESCO BERTE', piano T censito catastalmente al Fg. 6 part. 967 sub 1, identificato come specificato in premessa come LOTTO 2B.**

A) Lotto n. 2A: Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile qui oggetto di procedura è un negozio sito al piano terra di un fabbricato multipiano con accesso dalla via Bertè (n. Civico 67), ubicato nel comune di Milazzo ed identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 6, particella 967 sub. 1 categoria C/1, classe 9, consistenza 59 mq., rendita € 1.633,24 nello stesso foglio di mappa.

Come da planimetria catastale il negozio in questione sito al piano terra dell'immobile denominato "Palazzo La Malfa-Comandè" doveva essere costituito da una bottega con h. i. 3,80 m. con una saracinesca di accesso sulla via Bertè, con una finestra che si affaccia su un intervallo d'isolamento, da un ripostiglio e da un wc con antibagno.

A seguito dell'apertura del negozio ad opera del curatore fallimentare ed a seguito del sopralluogo effettuato in data 27-05-2021 dal sottoscritto CTU, si è rilevato che lo stato dei luoghi sono difformi rispetto a quello indicato nella planimetria depositata nella Relazione di stima in atti, come si evince chiaramente dalle foto relative scattate durante il sopralluogo suddetto del sottoscritto. Le difformità consistono:

- Nella realizzazione di una finestra lucernario (vedi foto nn. 2-3-25), a tre ante sul muro perimetrale che si affaccia sulla corte interna a confine, appartenente al negozio identificato con la particella 613 sub. 1 nello stesso foglio di mappa e di proprietà del debitore;
- Nella realizzazione di un controsoffitto in cartongesso nella campata centrale (vedi foto nn. 26-27-28), creando in quella zona una altezza netta interna di 2,60 metri da quota pavimento, che ostruiva quasi totalmente anche la luce a due lucernari.

L'immobile individuato dalla particella 967, sub 1, ha superficie (misurata nella planimetria depositata in catasto) comprensiva della superficie dei muri perimetrali ed interni di 75 mq.

B) Lotto n. 2B: Conformità urbanistica

Da quanto appreso dal sottoscritto nel primo sopralluogo del 14-10-2019, visionando il negozio solamente dall'esterno, questo urbanisticamente pareva regolare, ma come già specificato dal sottoscritto CTU nel capitolo 2 della presente perizia, per quanto riguarda la singola unità immobiliare, l'odierno stato di fatto dell'immobile



pignorato, non rispecchia la relativa planimetria catastale e quella contenuta nella concessione edilizia approvata, in quanto sono state create le opere abusive suddette.

C) Lotto n. 2B: Stima e prezzo a base d'asta - Stima

Essendo che nella Perizia di stima del 18.03.2020, il prezzo determinato dal sottoscritto CTU per quanto riguarda l'immobile in questione, nella determinazione del più probabile valore di mercato, sulla scorta delle indagini effettuate, in base all'esperienza dello scrivente e alle varie considerazioni effettuate, il sottoscritto riteneva congruo assegnare un valore di mercato di 1.200,00 €/mq. ed essendo che il negozio ha superficie comprensiva della superficie dei muri perimetrali ed interni di 75 mq. il valore di mercato dell'immobile pignorato era pari a:

$(1.200,00 \text{ €/mq} \times 75 \text{ mq.}) = \text{€ } \underline{\underline{150.000,00}}$ (Diconsi euro centocinquantamila/00).

Al fine di determinare poi il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile, la succitata stima del valore era stata così decurtata: la riduzione del 10% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU in fase di primo sopralluogo aveva verificato qualche imperfezione materiale dell'immobile esternamente, che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata e qualche mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che l'immobile dovrebbe presentare (-10% di € 150.000,00 = - € 15.000,00);

Per quanto sopra il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento sarà:
 $\text{€ } 150.000,00 - \text{€ } \underline{\underline{15.000,00}} = \text{€ } \underline{\underline{135.000,00}}$ (Diconsi euro centotrentacinquemila/00).

Alla luce poi del sopralluogo dell'interno del negozio effettuato dal sottoscritto in data 27-05-2021, al fine di determinare ora il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile, la stima del valore è stata così decurtata: riduzione di un ulteriore 12% (incluso i costi della suddetta pratica urbanistica per il ripristino dei luoghi, come da C.E.C. rilasciata) e delle condizioni di vetustà dell'interno dell'immobile (vedi foto da n. 29 a 35), del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU ha verificato alla luce dei lavori per le demolizioni suddette molte imperfezioni materiali dell'immobile che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata e molte mancanze di qualità che si concretizzano nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che l'immobile dovrebbe presentare (-12% di € 135.000,00 = - € 16.200,00);

Per quanto sopra il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento sarà quindi :

$\text{€ } 135.000,00 - \text{€ } 16.200,00 = \text{€ } \underline{\underline{118.800,00}}$ (Diconsi euro centodiciottomilaeottocento/00).



====\$\$\$\$^\$\$\$\$=====

Con la presente relazione, costituita da 9 pagine dattiloscritte e n° 1 allegato come documentazione fotografica, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Lipari, 04.06.2021

Il CTU

(arch. Giuseppe Natoli)



