

TRIBUNALE DI BARCELLONA PG

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA DI
IMMOBILI
PROCEDURA IMMOBILIARE n. 28/2019 R.G.Es.
PROMOSSA DA [REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

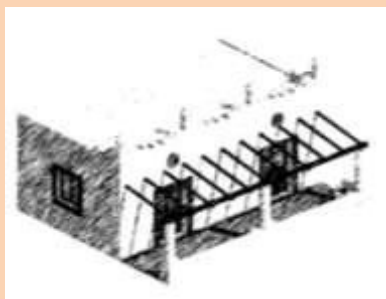
Ill.mo Giudice dott. Giuseppe Lo Presti

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)

cell.: 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 debtrici 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]

[REDACTED] i cui eredi attuali sono i comproprietari sigg. :
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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. 3 - RINNOVAZIONE STIMA LOTTO n. 1

Uffici/deposito siti in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO FRANCESCO BERTE', piano S1 censito catastalmente al Fg. 6 part. 756 sub 1.

A) Lotto n. 1: Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile qui oggetto di procedura è una vecchia tipografia da come si comprende dall'arredo dei vari ambienti visti in fase di sopralluoghi (anche se nella planimetria catastale i locali sono indicati come deposito) sita nel piano seminterrato parte retrostante di un fabbricato multipiano, denominato "Palazzo Gentile", confinante su

tre lati con vie diverse (via Bertè a nord, via Ettore Celi ad est e Via G. Rizzo a sud), ubicato nel comune di Milazzo con accesso dalla via Colonello Francesco Bertè attraverso una rampa, identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 6, particella 756, sub 1, categoria A/10, classe 1, vani 9, consistenza 9 vani, rendita € 1.208,51.

In merito alla regolarità catastale ed urbanistica dell'immobile, anche dopo il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU del 27-05-2021, si da atto che l'immobile è conforme agli elaborati grafici della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milazzo n. 30/3 del 1974 e conforme alla planimetria catastale.

D) Lotto n. 1: Stima e prezzo a base d'asta - Stima

Essendo che nella Perizia di stima del 18.03.2020, il prezzo determinato dal sottoscritto CTU, a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento era stato: € **306.000,00** (Diconsi euro trecentoseimila/00), ed essendo che nel sopralluogo effettuato in data 27-05-2021, **il sottoscritto CTU ha preso atto delle condizioni interne di vetustà dell'immobile** (vedi foto nn. da 4 a 17), al fine di determinare ora il nuovo prezzo a base d'asta dell'immobile, la succitata stima del valore deve essere così decurtata: riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo suddetto, ha verificato molte imperfezioni materiali dell'interno 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 (-5% di € 306.000,00 = - € 15.300,00);

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

$$\text{€ } 306.000,00 \quad - \quad \text{€ } 15.300,00 \quad = \quad \text{€ } 290.700,00 \quad (\text{Diconsi euro duecentonovantamilaesettecento/00}).$$

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

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)

















