

TRIBUNALE DI MESSINA	
LOCALITA' GIARDINI NAXOS - TAORMINA	
OGGETTO PROCEDURA ESECUTIVA N°224/1992 R.E. 	
Ing. Filippo Gullo MRICS Via Uccelliera is.438/A n°1 98121 Messina Mail: filippo.gullo@icloud.com Pec: filippo.gullo@ingpec.eu 	
DATA 12/04/2022	DESCRIZIONE DOCUMENTO RELAZIONE DI STIMA



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.mo Dott. Domenico Armaleo, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Messina - II Sezione Civile.

1) Premessa

La S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Filippo Gullo, con studio in Messina Via Uccelliera is.438/A n.1, esperto nel procedimento n°224/92 RGE giusto dispositivo del 18/03/2021.

2) Verifica documentazione di cui all'art.567 - comma 2 c.p.c.

L'incarico conferito a chi scrive trae origine dai dispositivi datati 21/07/2017 e 07/11/2020 emanati dai G.E. che si sono susseguiti nella presente procedura. Con il primo si disponeva procedersi a supplemento di perizia secondo quanto relazionato del nominato Custode/Delegato alla vendita che segnalava problematiche di natura estimativa e catastale riferita ad alcuni immobili pignorati, mentre con il secondo si stabiliva la prosecuzione delle operazioni di stima, in precedenza sospese, su alcuni immobili sui quali pendeva un giudizio di divisione. Tenuto conto dello stato avanzato della procedura, giunta alla fase di delega alla vendita, non viene effettuata la verifica documentale di cui all'art 567 cpc.

3) Elenco immobili pignorati

I cespiti, elencati nella nota di trascrizione della rinnovazione del pignoramento n°11633/9244, datata 04/04/2012, sono parte pignorati pro-quota e parte per intero, come di seguito specificato:

1. Terreni con soprastanti fabbricati, non censiti catastalmente e quindi non inseriti in mappa, identificati in catasto al Foglio 4 particelle 1809,1813 (detenuti dal debitore ed in proprietà esclusiva), 1811,1812 (detenuti di fatto dal debitore ma in comproprietà con altre ditte e pertanto pignorati pro-quota;

(Comune di Giardini Naxos - Contrada Buzzetta)



(Comune di Giardini Naxos - Via Ischia Contrada Bruderì)

3. Edificio cielo-terra, non catastato DOCFA, detenuto da terzi in comproprietà tra il debitore e gli attuali detentori e pignorato pro-quota identificato in catasto fabbricati al Fg. 10 p.lla 490;

(Comune di Taormina - Contrada Coda di Volpe)

4. Edificio cielo-terra, non censito catastalmente e quindi anch'esso non inserito in mappa, detenuto da terzi in comproprietà tra il debitore e gli attuali detentori e pignorato pro-quota identificato in catasto fabbricati al Fg. 10 p.lla 751;

(Comune di Taormina - Contrada Coda di Volpe)

Si è provveduto, previa autorizzazione concessa dal G.E., a predisporre l'inserimento in mappa di tutti i fabbricati non censiti nonché alla predisposizione del relativo DOCFA e, nel caso di irregolarità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate in Catasto, all'aggiornamento del DOCFA stesso. Alla luce delle suddette operazioni di regolarizzazione catastale, i beni pignorati, di cui ai precedenti punti, hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

1. Fabbricati identificati in catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 2243 (ex particella 1809) subb. 4-5-6-7-8-9-10 (detenuti dal debitore ed in proprietà esclusiva), terreno limitrofo in proprietà esclusiva identificato al Foglio 4 particella 1813 ed infine terreni limitrofi identificati al Foglio 4 particelle 2517 (ex particella 1811) e particella 1812 (detenuti di fatto dal debitore ma in comproprietà con altre ditte pignorati pro-quota); **(Comune di Giardini Naxos - Contrada Buzzetta)**



3. Edificio cielo-terra in comproprietà tra il debitore e gli attuali detentori, pignorato pro-quota, identificato in catasto fabbricati al Fg. 10 p.lla 490 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9 (ex Foglio 10 particella 490 già presente in mappa ma non denunciato in catasto fabbricati in quanto mancante di relativo DOCFA;

(Comune di Taormina - Contrada Coda di Volpe)

4. Edificio cielo-terra, detenuto da terzi sine titolo, in comproprietà tra il debitore ed altre ditte e pignorato pro-quota identificato in catasto fabbricati al Foglio 10 particella 1806 subalterni 1-2 oltre a terreno pertinenziale identificato al Foglio 10 particella 1807 (tutti quanti ex particella 751). Dal frazionamento, derivante dall'accatastamento del fabbricato esistente, risultano essere state costituite anche le particelle 1808-1810, di fatto coincidenti con la strada pubblica, quindi escluse dalla stima. **(Comune di Taormina - Contrada Coda di Volpe)**

Data la tipologia immobiliare e le caratteristiche tecniche legate alla localizzazione (posizione degli immobili nel contesto geografico ed economico), degli immobili pignorati, si suggerisce la vendita per intero degli stessi con successiva compensazione degli altri soggetti non eseguiti titolari sui beni di diritti reali. Con riferimento alla loro vendita, pertanto, lo scrivente ha suddiviso gli stessi in **n°4 (quattro) Lotti** omogenei ed autonomi corrispondenti al superiore elenco numerato.

4) Descrizione di cui ai punti dell'art.173-bis

1-2) I beni immobili di cui al **Lotto 1**, consistono in suoli costituiti



da varie particelle contermini confinanti sia tra loro che con terreni altre ditte. Su tali particelle insistono dei fabbricati a semplice elevazione f.t. destinati in atto a civile abitazione (residenza del debitore), magazzino e tettoia aperta destinata a ricovero mezzi. Tutti i suddetti sono ubicati nella Contrada Buzzetta del Comune di Giardini Naxos.

Il **Lotto 3** è costituito da edificio cielo-terra a due elevazioni costituito da due unità immobiliari destinate a civile abitazione oltre magazzini e ruderi limitrofi. Completa la proprietà un'area pertinenziale esterna. L'immobile si trova in Contrada Coda di Volpe, zona periferica del Comune di Taormina prossima allo svincolo autostradale A/18 di Giardini Naxos. Le unità, in atto sono detenute dai comproprietari che ne detengono legalmente una quota dell'intero.

Infine, il cespite ricadente nel **Lotto 4**, è anch'esso costituito da edificio cielo-terra a due elevazioni, limitrofo al precedente immobile di cui al Lotto 3, ubicato in Contrada Coda di Volpe del Comune di Taormina. Esso è costituito da unica unità immobiliare su due piani con area esterna pertinenziale detenuto da terzi sine titolo. Tutti i cespiti pignorati hanno accesso diretto dalle pubbliche vie. Per la loro puntuale identificazione catastale si rimanda alle tabelle poste al termine del presente paragrafo ed alle visure catastali storiche allegate alla presente relazione.

Dai vari sopralluoghi effettuati dallo scrivente, si è appurato che tutti i beni pignorati, risultano abitabili ed in condizioni di stato e manutenzione variabili; infatti le unità di cui ai Lotti 1,3,4,



sopra indicati, necessitano di essere completate/migliorate nelle opere di finitura interne/esterne, segnalandosi inoltre una certa vetustà dei vari locali abitativi.

Gli immobili destinati a civile abitazione sono provvisti delle normali dotazioni impiantistiche con presenza, in alcuni di essi, di impianto di climatizzazione a pompa di calore. Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si veda la documentazione fotografica allegata.

Con riferimento agli schemi distributivi degli immobili oggetto di esecuzione, per maggiore chiarezza e dettaglio, si rimanda agli allegati planimetrici catastali e di rilievo, questi ultimi in conformità a quanto rilevato nei vari accessi.

Di seguito si riportano le tabelle, suddivise per Comune, contenenti gli estremi catastali dei cespiti pignorati.

FABBRICATI - GIARDINI NAXOS

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	2243	4 (BCNC)				
4	2243	5	A/4	4	45 mq	€ 277,60
4	2243	6	A/4	4	34 mq	€ 277,60
4	2243	7	A/4	4	87 mq	€ 499,67
4	2243	8	C/6	5	64 mq	€ 314,01
4	2243	9	C/2	4	17 mq	€ 57,95
4	2243	10	C/6	5	370 mq	€ 1.815,35
4	564	6	A/2	3	111 mq	€ 309,87
4	564	7	A/2	3	75	€ 278,89

TERRENI - GIARDINI NAXOS

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' / CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
4	1813	seminativo	2	15 mq	€ 0,07
4	1812	seminativo	2	255 mq	€ 1,25
4	2517	seminativo	2	346 mq	€ 5,99



FABBRICATI - TAORMINA						
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	1806	1	A/2	6	220 mq	€ 397,67
10	1806	2	C/6	3	41 mq	€ 91,05
10	490	1-2 BCNC	categoria	////////	////////	////////
10	490	3	C/2	5	66 mq	€ 179,31
10	490	4	A/2	6	136 mq	€ 469,98
10	490	5	A/2	6	165 mq	€ 469,98
10	490	6	F/5	////////	////////	////////
10	490	7	C/2	4	181 mq	€ 451,64
10	490	8	F/2	////////	////////	////////
10	490	9	F/2	////////	////////	////////

TERRENI - TAORMINA					
FOGLIO	MAPPAL	QUALITA' / CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
10	1807			927 mq	€ 51,47

3) Riguardo lo stato di occupazione degli immobili pignorati, all'atto dei sopralluoghi, risultavano, quelli di cui ai Lotti 1 e 2 detenuti dal debitore, quello di cui al Lotto 3, detenuto da soggetto comproprietario mentre il cespite identificato al Lotto 4 era occupato da terzi senza alcun titolo in atto opponibile alla procedura.

4-5) Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli od altri oneri gravanti sui beni al di fuori della presente procedura.

6) Con riferimento agli immobili esecutati, dopo accertamenti eseguiti presso gli uffici comunali competenti di Taormina e Giardini Naxos ai fini della verifica della loro regolarità, si può affermare quanto segue:

- **Lotto 1:** Oggetto di sanatoria, ai sensi dell'art.13 della Legge n°47/85, limitatamente agli immobili destinati a deposito ed alloggio custode con successivo provvedimento di diniego emesso dal Comune di Giardini Naxos in data 26/05/1997. Esiste altresì agli atti del Comune di Giardini Naxos una istanza di condono



ex Legge 724/94 (rif. UTC n°225 del 08/06/1996) inerente ad un fabbricato residenziale con relative pertinenze ad oggi non perfezionata. Si precisa comunque che da quanto potuto confrontare tra il realizzato e gli atti depositati, emergono sostanziali difformità superficiali e pertanto ad oggi gli immobili di cui al lotto in questione risultano non regolari ed abusivi;

-
- **Lotto 3:** È stata reperita presso il Comune di Taormina una istanza di condono, ai sensi della Legge 47/85 presentata dal _____ in data Settembre 1986, completa della relativa documentazione tecnica ma non risulta ad oggi perfezionato il rilascio del relativo titolo abilitativo;
 - **Lotto 4:** Esiste in atti, presso il Comune di Taormina, una pratica di condono edilizio, ex legge 47/85 - prot. 9897 del 1986, a nome di tale Sig. _____, per la quale risulta pagata per intero la relativa oblazione; occorre integrare la suddetta istanza con il saldo degli oneri comunali dovuti e la documentazione tecnica.

7) Con riferimento a quanto esplicitato nel superiore punto, tenuto conto che le opere abusive (**Lotti 1 e 2**), da quanto è stato possibile accertare, sono state ultimate entro l'anno 1993 e che le ragioni del



credito si sono formate nell'anno 1992 col perfezionamento del pignoramento, è possibile utilizzare il disposto dell'art 40 comma 6 del D.P.R. 380/2001 che prevede appunto la possibilità di condono straordinario delle opere purché le ragioni del credito si siano formate entro il periodo di validità di uno dei condoni edilizi emanati dallo Stato. Nel caso di specie quindi parrebbe poter far rientrare, fermo restando altri vincoli la cui tutela dipende da enti diversi dal Comune, le opere abusive dei Lotti 1 e 2 nelle possibilità di condono di cui alla Legge n°724/94, mentre per i Lotti 3 e 4 occorrerebbe perfezionare le già esistenti, agli atti comunali, istanze di condono. Con riferimento ai relativi costi per la regolarizzazione avremo:

- **LOTTO 1:** Riapertura termini condono ex Legge 724/94 con costi complessivi di natura tecnico-amministrativa computabili forfetariamente in **30.000 €**;
- **LOTTO 3:** Perfezionamento della pratica di condono a suo tempo presentata ex Legge 47/85 con costi complessivi di natura tecnico-amministrativa computabili forfetariamente in **10.000 €**;
- **LOTTO 4:** Perfezionamento della pratica di condono a suo tempo presentata ex Legge 47/85 con costi complessivi di natura tecnico-amministrativa computabili, anche in questo caso, forfetariamente in **10.000 €**.

8) I beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

9) Non risulta la presenza di condominio nei vari cespiti.

5) Determinazione del valore (art. 568 c.p.c.)

La base di valore adottata è il valore di mercato definito come *"l'ammontare stimato al quale un'immobile dovrebbe essere ceduto alla*



data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo una adeguata attività di commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo consapevole, informato e senza coercizioni". (Red Book RICS - VPS 4)

Si è fatto poi riferimento ad un valore di "Vendita Forzata", inferiore a quello di mercato, in quanto nelle vendite giudiziarie vengono a mancare tutti quei presupposti che sono alla base di una libera contrattazione in una normale compravendita. La superficie commerciale è stata determinata come da tabelle seguenti, mentre quella dei suoli è stata desunta dalle visure.

LOTTO 1 - GIARDINI NAXOS - CONTRADA BUZZETTA - Fg 4 p.lla 2243

FLOOR	USE	Sub.	GROSS SURFACES (sqm)	WEIGHTING	COMMERCIAL SURFACES (sqm)
T	Bene comune non censibile (area esterna)	4	657,00	2%	13,14
T	Residenziale	5	45,00	100%	45,00
T	Residenziale	6	34,00	100%	34,00
T	Residenziale	7	80,00	100%	80,00
T	Stalla-Magazzino	8	66,00	50%	33,00
T	Magazzino	9	21,00	50%	10,50
T	Posti auto coperti con tettoia	10	384,00	30%	115,20
T	Area esterna pertinenziale (p.lla 1812)		255,00	2%	5,10
T	Area esterna pertinenziale (p.lla 1813)		15,00	2%	0,30
T	Area esterna pertinenziale (p.lla 2517)		346,00	2%	6,92
Totale			1.926,00		350,06

LOTTO 2 - GIARDINI NAXOS - VIA ISCHIA, C.DA BRUDERI - Fg 4 p.lla 564

FLOOR	USE	Sub.	GROSS SURFACES (sqm)	WEIGHTING	COMMERCIAL SURFACES (sqm)
T	Residenziale	6	108,00	100%	108,00
T	Balcone	6	5,00	30%	1,50
T	Corte	6	11,00	30%	3,30
1	Residenziale	7	71,00	100%	71,00
1	Balcone	7	5,00	30%	1,50
1	Corte	7	22,00	30%	6,60
Totale			222,00		191,90



LOTTO 3 - TAORMINA - CONTRADA CODA DI VOLPE - Fg 10 p.11a 490

FLOOR	USE	Sub.	GROSS SURFACES (sqm)	WEIGHTING	COMMERCIAL SURFACES (sqm)
T	Bene comune non censibile (Corte-Scala)	1 e 2	500,00	2%	10,00
T	Magazzino	3	66,00	40%	26,40
T	Residenziale	4	133,00	100%	133,00
T	Balcone	4	10,00	30%	3,00
1	Residenziale	5	152,00	100%	152,00
1	Balcone	5	78,00	25%	19,50
2	Lastrico solare	6	228,00	10%	22,80
T	Magazzino	7	181,00	40%	72,40
T	Unità Collabenti	8 e 9	500,00	5%	25,00
Totale			1.848,00		464,10

LOTTO 4 - TAORMINA - CONTRADA CODA DI VOLPE - Fg. 10 p.11a 1806

FLOOR	USE	Sub.	GROSS SURFACES (sqm)	WEIGHTING	COMMERCIAL SURFACES (sqm)
T-I	Residenziale	1	182,00	100%	182,00
T-I	Corte-Terrazzo	1	175,00	20%	35,00
T	Box	2	44,00	40%	17,60
T	Area Esterna (p.lla 1807)		927,00	2%	18,54
Totale			1.328,00		253,14

Il segmento di mercato degli immobili eseguiti è quello delle abitazioni civili.

La metodologia di stima del valore di mercato adottata per tutti i cespiti eseguiti, è stata quella dell'approccio di mercato (Market Approach) che consente di determinare il più probabile valore di mercato del cespite da valutare, tramite la rilevazione sul mercato di prezzi di immobili simili (comparable) poi opportunamente aggiustati per riportarli nelle condizioni dell'immobile subject da valutare.

Pertanto con riferimento ai lotti costituiti dalle unità immobiliari site in Taormina, sono state effettuate delle indagini presso fonti dirette ed indirette rilevando altresì, presso operatori del mercato



immobiliare, degli asking price afferenti ad immobili simili che, dopo opportuni aggiustamenti, hanno consentito di poter determinare una ipotesi di valore a mq di superficie commerciale pari a **700 €/mq per il Lotto 3 e 650 €/mq con riferimento al Lotto 4.**

Anche riguardo le unità costituenti i Lotti ricadenti nel Comune di Giardini Naxos, si è proceduto ad effettuare delle indagini utilizzando fonti dirette ed indirette con la rilevazione, presso operatori del mercato immobiliare, di asking price di immobili simili opportunamente corretti determinando una ipotesi di valore a mq di superficie commerciale pari a **600 €/mq riguardo il Lotto 1 e 800 €/mq con riferimento al Lotto 2.**

Alla luce delle analisi e verifiche effettuate, i cespiti appartenenti ai vari lotti, avranno il seguente Valore di Mercato:

- 1) Lotto 1: $V_M = 210.000 \text{ €};$
- 2) Lotto 2: $V_M = 155.000 \text{ €};$
- 3) Lotto 3: $V_M = 325.000 \text{ €};$
- 4) Lotto 4: $V_M = 165.000 \text{ €}.$

Valore di vendita forzata

Per definire il valore di vendita forzata, che altri non è, secondo le Linee Guida emanate dall'ABI sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), che un valore di mercato con assunzioni, si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, al netto delle detrazioni dovute alla regolarizzazione, rispetto al valore di mercato sopra individuato, del **15%**, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto



all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- lo stato di possesso (nessuna situazione opponibile);
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per eventuali vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si applica una riduzione del **15%** come già in precedenza specificato.

Si riporta a seguire, la tabella riassuntiva contenente il valore di stima ordinario in libero mercato con le decurtazioni che conducono al valore di vendita forzata da porre come base nelle successive operazioni di vendita.

COMUNE/LOTTO	Rif. Catastale	Superficie Commerciale (mq)	Valore di mercato (€)	Costi regolarizzazioni e/o ripristini (€)	Decurtazione (€) 15% per mancanza di garanzia e vizi	Valore di vendita forzata arr.to (€)
GIARDINI NAXOS						
1	Fg. 4 p.IIa 2243 subb. 4-5-6-7-8-9-10 p.IIe 1812-1813-2517 (Terreni limitrofi)	350,06	210.000	30.000,00	27.000,00	153.000,00
2	Fg. 4 p.IIa 564 subb. 6-7	191,90	155.000	15.000,00	21.000,00	120.000,00
TAORMINA						
3	Fg 10 p.IIa 490 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9	464,10	325.000	10.000,00	47.250,00	268.000,00
4	Fg 10 p.IIa 1806 subb. 1-2 p.IIa 1807 (Terreno limitrofo)	253,14	165.000	10.000,00	23.250,00	132.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO		855.000,00		TOTALE VALORE VENDITA FORZATA	673.000,00	



Dichiarazioni

In applicazione e conformità agli Standard di Valutazione Globali della RICS e degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione in atti della procedura (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il fruitore finale è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile;

Il presente rapporto è conforme agli Standard di Valutazione Globali Red Book comprensivi degli International Valuation Standards (IVS) ed alle linee ABI per la Valutazione degli immobili sottostanti a crediti inesigibili.



È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, se non ai fini della procedura esecutiva in questione. Pertanto si rassegna il presente rapporto di valutazione restando comunque a disposizione per ogni chiarimento dovesse necessitare.

Messina lì 12/04/2022

L'Esperto del G.E.
Ing. Filippo Gullo

ALLEGATI

Tabelle di Valutazione immobili

Documentazione Fotografica

Documentazione catastale

Planimetrie stato attuale

Verbali di sopralluogo

