

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile – Ufficio delle esecuzioni Immobiliari

Procedimento: n° RG 237/2016

Giudice: Antonino Orifici



Nomina ed assegnazione CTU: 28/06/2017

Udienza: 15/12/2017 - Ore 10.00

Invio della Bozza di Relazione di CTU alle parti entro il: 15/11/17

Assegnazione 15gg alle parti per osservazioni: 30/11/17

Osservazioni ricevute dalle parti: /

Deposito Relazione Finale entro il: 05/12/2017

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. Elena Mirenda

INDICE

1	Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
2	Descrizione dello stato dei luoghi	pag. 4
3	Identificazione, descrizione e vincoli	pag. 4
4	Quesito del Giudice 2a)	pag. 7
5	Quesito del Giudice 2b)	pag. 8
6	Quesito del Giudice 2c)	pag. 8
7	Quesito del Giudice 2d)	pag. 9
8	Quesito del Giudice 2e)	pag. 9
9	Quesito del Giudice 2f)	pag. 9

a) Documentazione fotografica

b) Allegati

- 1 - Nomina e Quesiti;
- 2 - Verbale di sopralluogo (21/10/2017);
- 3 - Microfilm prima catastazione 1958 (Sturniolo Giuseppe);
- 4 - Planimetria catastale 1966 (prot 12970);
- 5 - Visura catastale per immobile (Foglio 132 part. 324 sub 3);
- 6 - Planimetria catastale 2011 (Prot. ME0090499);
- 7 - Visura storica ventennale per immobile;
- 8 - Quadro provenienza nel ventennio (Notaio Licciardello);
- 9 - ATTO di compravendita (Notaio M. Giuffrida 31/05/2007)
- 10 - RICHIESTA Concessione Edilizia/Licenza Edilizia;
- 11 - Dati OMI (microzona catastale 12) del I° sem. 2017;
- 12 - Dati OMI (microzona catastale 13) del I° sem. 2017;
- 13 - Dichiarazione Baeli/De Leo debiti condominiali;
- 14 - Invio Mail Pec (10/11/17) Bozza Relazione CTU alle parti..

c) Descrizione del Bene, dati catastali (3 copie)

d) Attestazione di Prestazione Energetica (APE e Certificati invio telematico)



2 Descrizione dello stato dei luoghi

L'appartamento posto al piano terra di un fabbricato in cemento armato del 1958 **[ALL 3]** a 4 elevazioni F.T. sito a Messina al Villaggio Aldisio, in Via Scipione n° 7 è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 132, particella 324, sub 3, Zona 2, Categoria A/4, Classe 14, consistenza 5 vani, rendita Catastale €. 232,41 **[ALL 5]**.

Questo è composto da un ingresso, un disimpegno, un bagno completo, un locale doccia, due camere da letto ed un soggiorno-cucina oltre ad un cortile esterno alla stessa quota ed accessibile dalla cucina, dalla camera matrimoniale ed anche da una entrata indipendente nell'atrio dello stabile.

Dal confronto tra la planimetria del 2011 **[ALL 6]** e lo stato dei luoghi non sono emerse difformità distributive o di altezze.

3 Identificazione, descrizione e vincoli

3a) Identificazione del bene immobile oggetto di stima

Il suddetto immobile di proprietà [REDACTED]

Cod Fisc [REDACTED]

[REDACTED] per ½ in comunione dei beni, entrambi residenti in Via Scipione n° 7 è pervenuto attraverso Atto di Compravendita del Notaio Michele Giuffrida del 31/05/2007 Rep. 20002, registrato al n° 3755 Serie 1T **[ALL 9]** da [REDACTED]

Va detto che l'appartamento individuato nel sopracitato Atto cita "6 vani" ed una Rendita catastale di €. 278,89 **[ALL 5, pag 2]** in riferimento alla variazione n° 1585 del 20/09/2004. Nella

nuova catastazione al 21/03/2011 per la "diversa distribuzione degli spazi interni" (prot. ME0090499) viene riportato "5 vani" ed una Rendita catastale pari a €. 232,41 **[ALL 5, pag 2]**.

3b) Descrizione dall'area in cui ricade il bene immobile

Caratteristiche della zona: L'area in cui ricade l'immobile è essenzialmente residenziale a carattere "popolare". Proprio la Classe A/4 infatti ha la seguente definizione "*A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili*".

Vicinanza ai Servizi della zona: Ospedale Policlinico/ case di cura/RSA (ottimo), Poste Italiane (ottimo), accessibilità autostradale (ottima), Attrezzature di culto/orfanotrofio (ottima), attrezzature culturali/formative (CNR-ITAE), siti storici Forte Cavalli (buono), attrezzature sportive/ricreative (discreta) attività commerciali/ricettive polo zona sud (buona), attività turistico/balneari (media), attività industriali (buone) La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche delle zone limitrofe: quartieri residenziali, industriali e commerciali.

3c) Descrizione del bene immobile oggetto di stima

L'immobile è un appartamento al piano terra con terrazzo esterno e si compone dei seguenti vani le cui misure ed altezze sono state verificate a campione in sede di sopralluogo e non presentano difformità rispetto la planimetria catastale **[ALL 6]**.

Destinazione residenziale - abitazione popolare "A/4".



AMBIENTI INTERNI	Mq NETTI
Ingresso	5,60
Disimpegno	6,76
Bagno (completo)	6,44
Bagno doccia	4,48
Soggiorno/Pranzo	15,08
Camera da letto matrimoniale	17,63
Camera da letto doppia	10,08
Totale Superficie netta	50,07
Totale Superficie lorda (calcolando i muri interni per l'intero spessore ed 1/2 dei muri in comunione)	85,86
AREE ESTERNE	
Cortile esterno	66,70
Ripostiglio coperto (nel cortile)	3,00

Tenendo conto dell'incidenza dei muri esterni ed interni dello spessore di 30cm al totale netto va aggiunto l'ingombro della struttura che effettivamente aumenta la superficie lorda fino a circa 85,00mq oltre al cortile esterno di circa 66,00mq, l'immobile non ha altre pertinenze.

Lo stato di conservazione interno ed esterno attuale è buono in quanto recentemente ristrutturato.

3d) Caratteristiche strutturali e delle componenti edilizie, costruttive ed impiantistiche del bene immobile

Caratteristiche Strutturali

Strutture verticali:	materiale: struttura in c.a.	condizioni: normali
Copertura: Terrazza del fabbricato	materiale: /	condizioni: /
Pavimenti interni:	materiale: ceramica	condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive

Cancello dall'Androne al Cortile:	materiale: ferro	condizioni: buone
Pavimentazione cortile:	materiale: ceramica	condizioni: buone
Rivestimento muro del cortile:	materiale: pietra a spacco	condizioni: buone
Serrande:	materiale: tapparelle in PVC con cassonetto	condizioni: buone
Infissi:	materiale: PVC	condizioni: buone

Impianti

Fognatura:	recapito: rete di smaltimento comunale	condizioni: buone
Idrico:	alimentazione: rete comunale	condizioni: buone
Scaldacqua:	autonomo alimentazione: a gas	condizioni: buone
Riscaldamento:	autonomo con termosifoni acciaio/alluminio (n° 6) alimentazione: predisposizione a gas condizioni: non attivo per l'assenza della caldaia	
Raffrescamento:	autonomo con condizionatore a parete (n° 1) e motore esterno.	

3e) Vincoli e conformità del bene immobile oggetto di stimaConvenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casaconiugale: NessunaPignoramento: in attoConformità edilizia e catastale: in attesa di rilascio/riscontro da parte del Comune di Messina, Dipartimento Edilizia e Repressione Abusivismo [Richiesta copia Concessione Edilizia e/o Licenza edilizia inoltrata il 19/10/2017 Prot. 258303 **[ALL 10]**].**4 Quesito del Giudice 2a)***"Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art 567 comma 2 CPC (...)"*

Dalla verifica effettuata risultano la Visura catastale storica per immobile relativa il ventennio antecedente **[ALL 7]**, Certificato del Notaio Licciardello contenente il "Quadro sinottico della provenienza nel ventennio" **[ALL 8]**. Inoltre dal microfilm rintracciato al catasto relativo la prima planimetria dell'immobile del 30/03/1966 **[ALL 4]** si evince che la [REDACTED] è proprio il proprietario dal ventennio.

5 Quesito del Giudice 2b)

"Predisponga, sulla base dei documenti in atti L'Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (...)"

Esistono in atti i seguenti documenti che costituiscono **L'ELENCO**:

- la Nota di Trascrizione del 11/10/2016 relativa il Verbale di pignoramento immobili RG 26207;
- Atto di pignoramento immobiliare completo delle relative notifiche del 02/08/2016;
- Titolo esecutivo ed atto di precetto e relative notifiche del 06/06/2016;
- Mutuo di scopo e surrogazione (Registrato a ME 8/06/2011 n° 4935 S1T)

6 Quesito del Giudice 2c)

"Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)"

Non è necessaria alcuna variazione, correzione o accatastamento dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



7 Quesito del Giudice 2d)

"Verifichi se è possibile o opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)".

L'immobile è una unica unità immobiliare e costituisce pertanto un solo lotto.

8 Quesito del Giudice 2e)

"Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso (...)".

L'immobile risulta pignorato integralmente (per il 100%) e non è divisibile.

9 Quesito del Giudice 2f)

"Rediga la Relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art 173 bis disp. Att. CPC (...) con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima (...)".

Risulta essenziale premettere che tra i CRITERI DI STIMA per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il metodo del **"valore medio di mercato"** rapportato ai metri quadrati di superficie utile abitabile, tenendo comunque presente lo stato di conservazione e rifiniture buone in cui si trova. Tale procedimento di "stima sintetica comparativa" si basa sul valore dell'immobile in ragione della superficie e del relativo valore unitario di vendita trattato nella stessa zona urbana confrontandolo con il valore di altre abitazioni limitrofe di



pari condizioni e costruite negli stessi anni per verificare che il prezzo base in €/mq fosse corretto.

Tale valore iniziale è determinato in relazione alla tipologia di abitazione, delle sue caratteristiche strutturali e delle componenti edilizie e costruttive intrinseche e determinabili e di quelle presunte relative gli anni precedenti, la localizzazione e delle caratteristiche e servizi dell'area in cui ricade l'immobile oltre ai vincoli e conformità edilizie.

Tale analisi porta ad un valore indicativo che ho poi confrontato, come verifica, con i dati ufficiali forniti dell'Agenzia del Territorio per Messina (DATI OMI) per le microzone 12 e 13 entro cui ricade il fabbricato e relative il I° Semestre 2017 **[ALL 1.1-12]**.

Per essere più precisi l'immobile del foglio 132, particella 324, sub 3 per le Abitazioni civili di tipo economico (A/4) classe 14, in un "normale" stato di conservazione (anche perché integralmente ristrutturato) ricade tra due Zone: in direzione sud nella "*Fascia/zona C1: Semicentrale / Policlinico – Pistunina – Tremestieri - Provinciale e*" ed in direzione nord nella "*Fascia/zona C4: Semicentrale / Gravitelli – Camaro - Bordonaro - Cataratti - Santo*".

Tale valore, non è da solo un criterio di stima, ma viene di norma corretto con opportuni coefficienti di differenziazione che vengo usati "a maggiorazione", quando gli immobili hanno pertinenze/ servizi di zona o caratteristiche edilizie tali da conferirgli un pregio e quindi un relativo valore aggiuntivo come:



1. raggiungibilità diretta veicolare e/o pedonale dall'arteria stradale;
2. vicinanza alla principale rete di trasporto pubblico;
3. panorama;
4. presenza di attrezzature e servizi di quartiere;
5. accessibilità/parcheggio buona per persone a mobilità ridotta;
6. presenza di verde e/o spazi condominiali;
7. posto auto riservato coperto e/o scoperto e/o custodito;
8. Immobile ristrutturato o con finiture di pregio
9. Cortile, giardino, area esterna di pertinenza privata;
10. Classe Energetica "A" o "B".

Ma tale valore iniziale può essere corretto anche con coefficienti di differenziazione "a detrazione", quando vengano invece riscontrati aspetti tali da apportare un deprezzamento allo stesso rispetto al valore iniziale come ad esempio:

11. degrado diffuso nelle aree limitrofe;
12. vetustà dell'immobile;
13. scarsa o assente accessibilità per persone a mobilità ridotta;
14. carenze strutturali e/o funzionali
15. carenze impiantistiche;
16. carenze estetiche del fabbricato o dell'area;
17. Classe energetica "G";
18. Assenza di conformità edilizie o presenza di vincoli e oneri giuridici.

Tali coefficienti sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti di mercato.

Nel caso di specie, i coefficienti di differenziazione a "maggiorazione" applicabili sono intrinseci all'immobile, come: 1)



raggiungibilità diretta veicolare e/o pedonale dall'arteria stradale
 4) presenza di attrezzature e servizi di quartiere; 5) accessibilità/parcheggio buona per persone a mobilità ridotta, 8) Immobile ristrutturato; 9) Cortile, giardino, area esterna di pertinenza privata.

Mentre i coefficienti di differenziazione a "detrazione" riscontrati sono invece: 11) degrado diffuso nelle aree limitrofe; 15) carenze impiantistiche; 16) carenze estetiche del fabbricato o dell'area.

Tali coefficienti di differenziazione con un valore di **+0,50% per ogni "maggiorazione"** e di **- 0,50% per ogni "detrazione"**, essendo cinque a "maggiorazione" (per gli elementi 1,4,5,8 e 9) e tre a "detrazione" (per gli elementi 10,15 e 16) andrà applicato un coefficiente di "maggiorazione" pari al valore di **+ 1,00%** sul valore medio di mercato.

RELAZIONE DI STIMA

Come già anticipato nel criterio di stima il "valore medio di mercato" della zona, abitazioni limitrofe di tipo economico in stato di conservazione "normale" sono state vendute tra €. 1.250,00 e €. 1.350,00 al MQ di superficie lorda.

Nel caso di specie infatti, confrontando anche i dati ultimi provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall'Agenzia delle Entrate, nella zona C1 entro cui ricade il fabbricato [ALL. 11] per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione "normale" il valore di mercato oscilla tra un minimo di €. 850,00 ed un massimo di €. 1.250,00 al MQ di superficie lorda.



Per la limitrofa zona C4 **[ALL 12]** sempre vicina al fabbricato per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione "normale" il valore di mercato oscilla tra un minimo di €. 1.000,00 ed un massimo di €. 1.500,00 al MQ.

Considerando dunque l'immobile in oggetto che dopo la recente ristrutturazione si trova in condizioni "buone", si è scelto di tenere conto di un **valore medio di mercato di €. 1.450,00 al MQ** di superficie lorda che infatti rientra perfettamente anche tra i due massimi valori indicati dall'OMI, cui aggiungere il coefficiente di Maggiorazione di +1,00% precedentemente individuato, con un nuovo valore medio di mercato pari ad €. 1.464,50 al MQ.

Questo determina un valore parziale della superficie lorda coperta per 85,86 MQ pari ad €. 125.741,97.

A tale cifra va aggiunto il valore medio della superficie scoperta (Cortile) calcolata al 10% [Vedi DPR nà 138/'98 Allegato C, lettera e)] del valore di mercato dell'abitazione di €. 1.464,50, ottenendo l'altro valore parziale della superficie lorda scoperta per 66,70 MQ pari ad €. 9.768,21.

Il valore dell'immobile **totale è dunque di €. 135.510,18**

Tanto mi era richiesto, rassegno la presente relazione e ringraziando per la fiducia concessa e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il CTU
Arch. Elena Mirinda

