

TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa di beni pignorati nell'Esecuzione n° 287/98 contro [REDACTED]



Il Signor Giudice Esecutore dott.ssa Concetta Zappalà nominava il sottoscritto ing. Salvatore Siracusano esperto per la stima dei beni pignorati.

OPERAZIONI DI C.T.U.

In esecuzione al mandato conferitogli, il sottoscritto, dopo riscontro presso l'A.N.P.E. per l'individuazione del corretto indirizzo, nel giorno 06 ottobre 2003 si recava sui luoghi oggetto di stima ove alla presenza della

prende visione del cespite oggetto di esecuzione ed eseguiva i rilievi del bene pignorato.

Dopo le operazioni di sopralluogo, avendo raccolto tutti gli elementi necessari per l'espletamento del mandato espone quanto segue.

RISPOSTE AL MANDATO DI C.T.U.

L'immobile oggetto di stima di proprietà dell'esecutato è costituito da un appartamento sito nel Comune di Messina villaggio Santo Bordonaro Cooperativa Edimil, edificio 1 int. 7 piano quarto con annesso posto auto. L'appartamento si estende su una superficie coperta di mq. 81,00 e si compone di tre camere oltre cucina, bagno,



ripostiglio e disimpegno, ed ha come pertinenza esclusiva 4 balconi della superficie complessiva di mq. 15,00 .

PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti in c.a.; solai del tipo misto in latero cemento; tamponature in mattoni forati da cm. 30; tramezzature in mattoni forati da cm 8; pavimenti in ceramica; infissi esterni in alluminio anodizzato e vetri protetti da serrande in plastica; infissi interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento autonomo; tinteggiatura di pareti e soffitti con pittura lavabile tipo ducotone ad eccezione del vano W.C. ove le pareti a tutta altezza sono rivestite in ceramica; il fabbricato è fornito di ascensore. Le altre rifiniture sono si tipo medio.

Sia il fabbricato che l'appartamento si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

CONFINI E DATI CATASTALI

L'appartamento confina con vano scala, con terreno di pertinenza al complesso da due lati e con appartamento altro fabbricato stesso complesso denominato palazzina 2 di cui alla particella 2401.

L'appartamento al N.C.E.U. risulta censito al foglio di mappa n° 122 particella 2400 sub 12 categoria A/2 classe 9 vani 5,5 rendita catastale € 218,72 contrada Santo villaggio Bordonaro piano 4° int. 7 in c'...



NOTIZIE RICHIESTE DAGLI ARTT. 17 E 40 DELLA L. 47/85

Da visure effettuate presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Messina risulta che la palazzina 1 di proprietà della Cooperativa Edimilmessina è stato realizzato con progetto che ha ottenuto parere favorevole nella seduta della Commissione Edilizia del 08.03.1985 e successivo rilascio di Concessione Edilizia n° 8545 del 9.10.1985 e concessione edilizia in variante n° 9459 del 18.07.1988. In data 09.09.1991 è stato rilasciato certificazione di conformità prot. n° 12622.

In relazione all'art. 17 della Legge 47/85 dagli accertamenti effettuati è risultato che l'immobile oggetto di vendita è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 8545 del 09.03.1985 e successiva concessione in variante n° 9459 del 18.07.1988. In relazione all'art. 40 della legge 47/85 dagli accertamenti non è emersa alcuna richiesta di sanatoria edilizia per l'immobile oggetto della presente relazione.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotteranno due criteri di stima, mediando successivamente i valori ottenuti. Il primo criterio di stima sarà quello sintetico comparativo facendo riferimento al mercato immobiliare esistente nella zona per immobili aventi caratteristiche simili al cespite oggetto di stima tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali ubicazione, distribuzione interna, superficie, condizioni di



manutenzione ed uso, destinazione ed appetibilità commerciale.

Il parametro utilizzato per la stima del cespite sarà il metro quadrato di superficie coperta ragguagliando un metro quadrato di balcone a 0,10 metri quadrati di superficie coperta.

Da indagini di mercato esperite in zona per immobili aventi caratteristiche simili al cespite oggetto di stima, oggetto di recenti contrattazioni di compravendita, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene corretto attribuire il valore di € 1.032,00 per metro quadrato di superficie coperta per cui si ottiene:

superficie coperta mq. 81,00

superficie balcone mq. $15,00 \times 0,10 =$ mq. 1,50

Sommano mq. 82,50

mq. 82,50 x € 1.032,00 = € 85.140,00

Il secondo criterio di stima adottato sarà quello per capitalizzazione del reddito. Considerando che dall'indagine di mercato esperita in zona è emerso un valore locatizio per immobili destinati ad uso abitativo pari a € 4,13 mensili per metro quadrato di superficie utile, ed essendo la superficie utile dell'immobile oggetto di consulenza pari a mq. 70,00 ne consegue un canone mensile di € 289,10 pari a € 3.469,20 annue. Tenuto conto che il saggio legale di capitalizzazione è



pari al 4% annuo e che le spese di gestione e di manutenzione incidono per il 5% del canone annuo si ottiene:

€ 3.469,20 - 5% di € 3.469,20 = € 3.295,74

€ 3.295,74 : 4% = € 82.393,50

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di consulenza.

$(85.140,00 + 82.393,50) : 2 = € 83.766,75$

(diconsi Euroottantatremilasettecentosessantasei/75).

Tanto dovevo in adempimento all'incarico ricevuto.

Messina 20 ottobre 2003

Il tecnico

(ing. Salvatore Siracusano)

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2003 il giorno 30 del mese di ottobre nel Tribunale di Messina davanti a Me Cancelliere si è presentato l'ing. Salvatore Siracusano, nato a Messina il 28/09/1957 con studio tecnico in Messina via Dei Mille palazzina Upim, nominato C.T.U. dal Signor Giudice Esecutore dott.ssa Concetta Zappalà nell'Esecuzione n° 287/98 contro [redacted] quale ha chiesto di prestare giuramento in relazione all'incarico ricevuto.

Quindi in piedi ed a capo scoperto davanti a Me Cancelliere ha ripetuto la formula di rito: "Giuro di avere bene e fedelmente



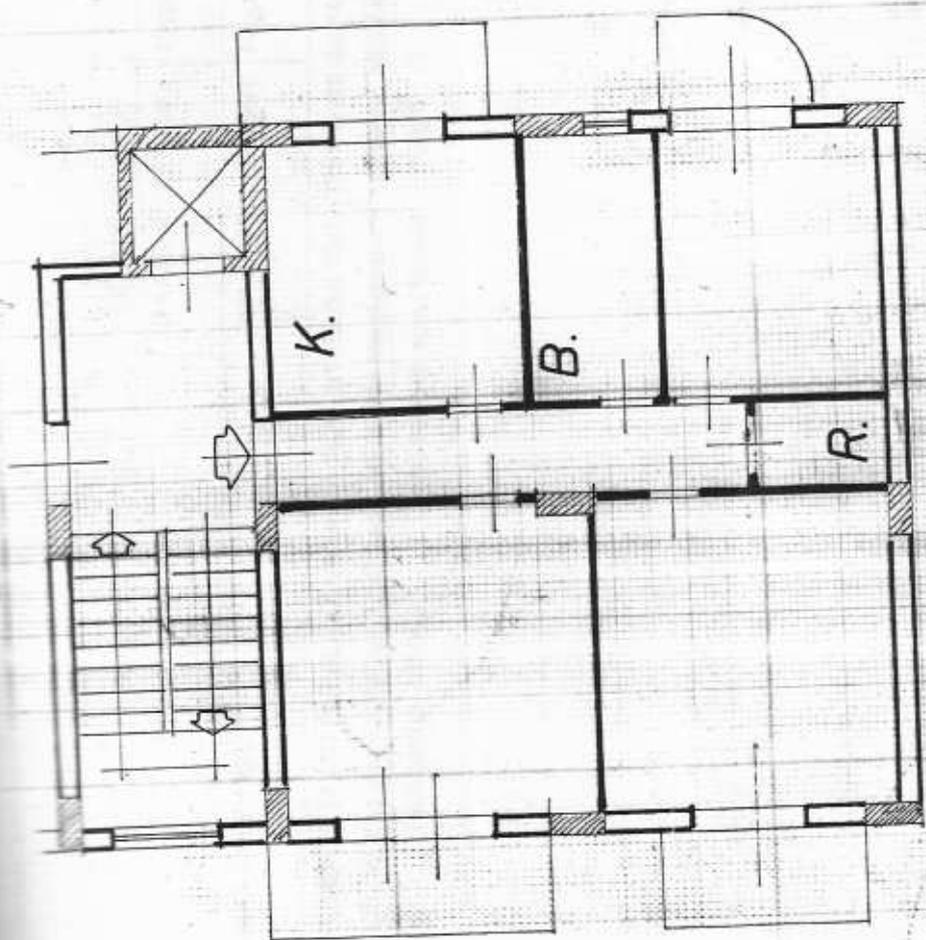
Csu 6871



proceduto alle operazioni peritali affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità” Di tanto contiene il presente verbale che viene sottoscritto.

Il Cancelliere *Giuseppe*
Alcedre

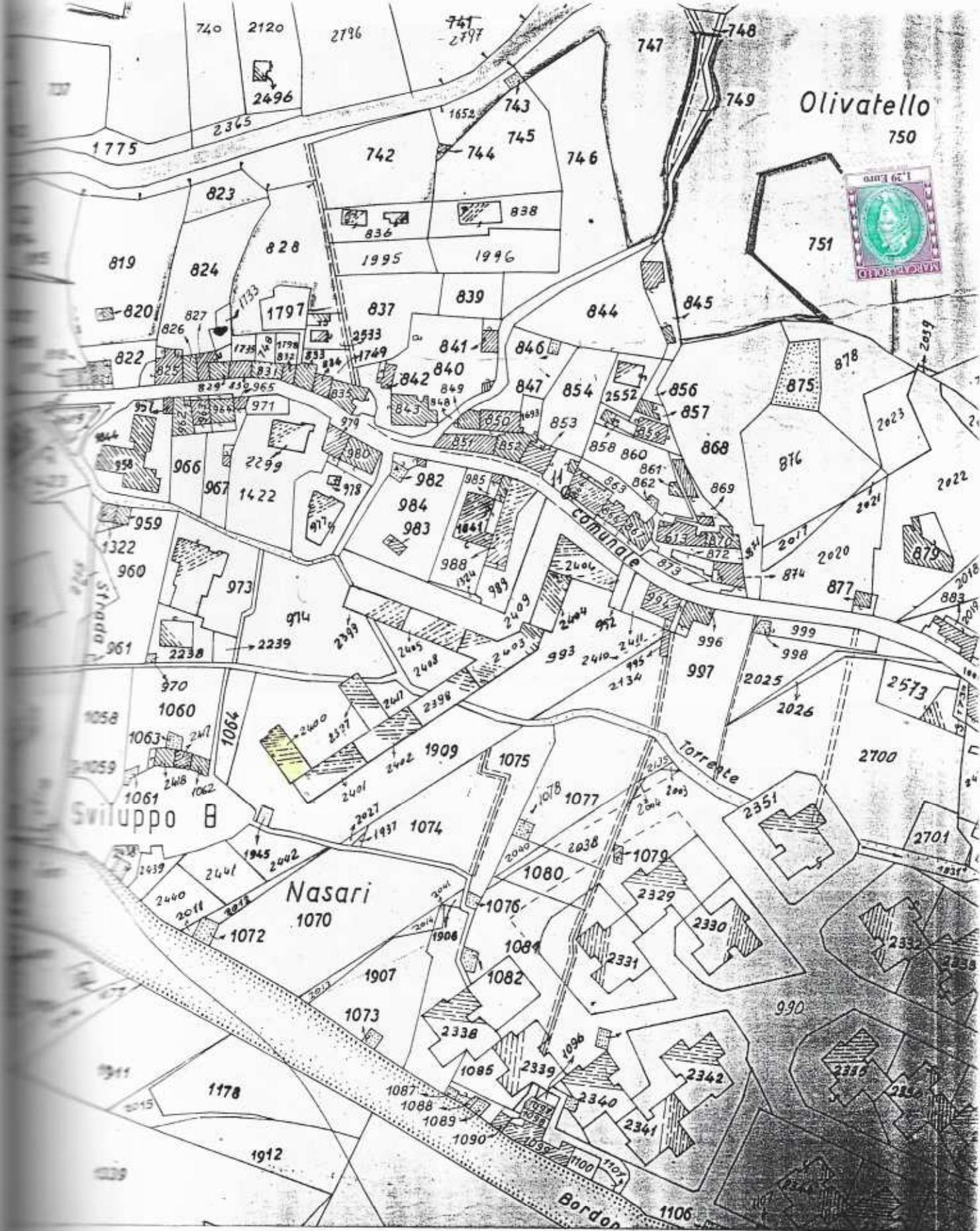
IL C.T.U.
Stefano



ORIENTAMENTO



CORPO 11
PIANO 4



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE rapp. 1:2000
 (Foglio n° 122 part. 2400)



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2003

Dati della richiesta	Comune di MESSINA (Codice : F158) (Provincia di MESSINA)	
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 122 Particella: 2400 Sub. : dal 12 al 12	Dati relativi all'immobile selezionato

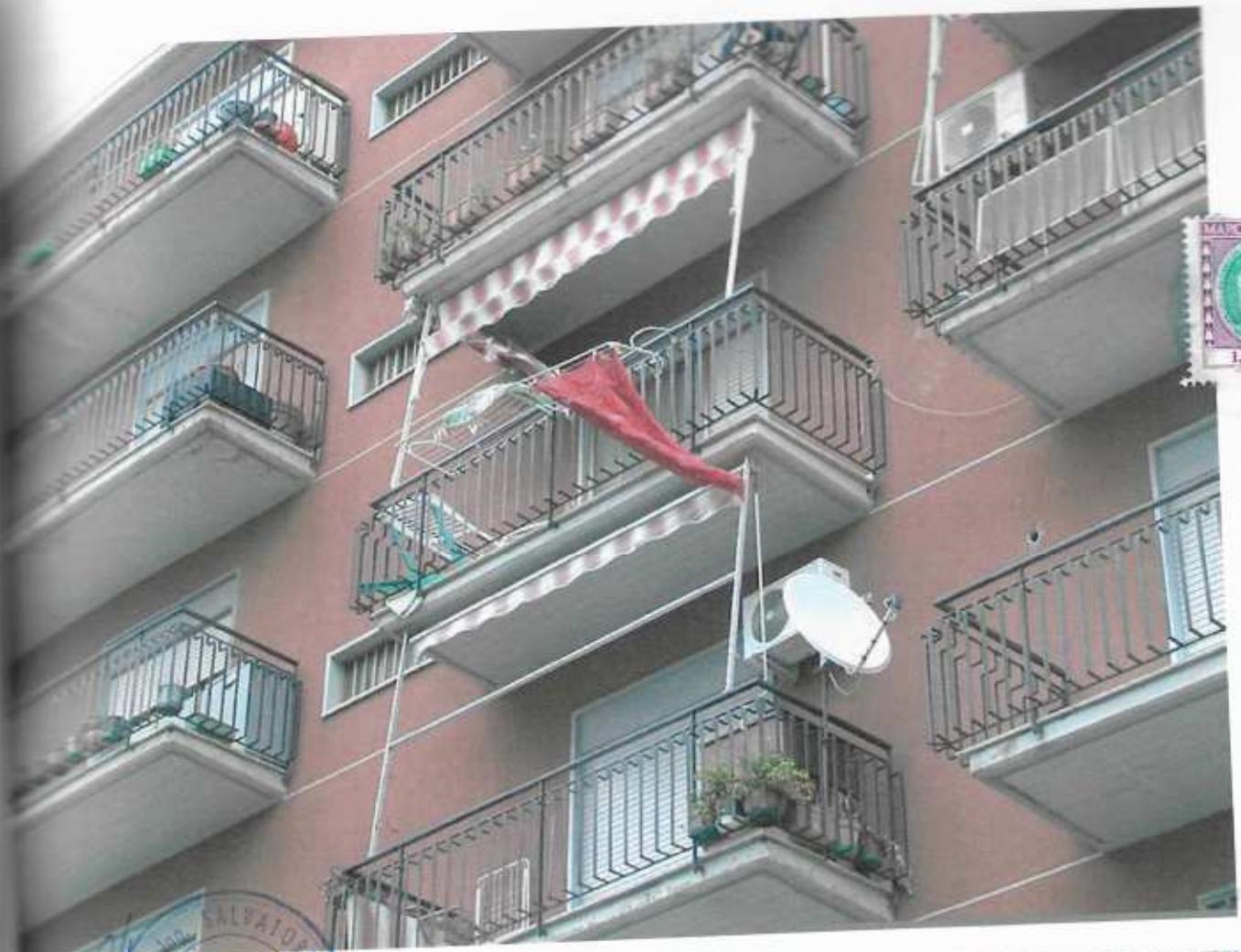
UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	122	2400	12	2	-	A/2	9	5, 5 vani	-	Euro 218,72 L. 423. 500	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 11674/1988 del 23/07/1988 in atti dal 25/09/1990
Indirizzo CONTRADA SANTO - VILLAGGIO BORDONARO piano: 4 interno: 7											
Notifica - Partita - Mod.58 1474											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------





A...

