
TRIBUNALE DI MESSINA
- 2^a Sezione Civile -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

Procedimento n. R.G.1959/2016

Contro

Giudice: Dott. Danilo MAFFA

C.T.U.: Arch. Giuseppe ORSI

*Messina, Via XXIV Maggio, 92 - Tel.: 090.344043 - Cell: 3383726230
PEC: giuseppe.orsi@archiworldpec.it*



**Unità immobiliare destinata a bottega in Messina Via P. Castelli, 50 .
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA :

- A.** Unità immobiliare destinata a bottega sita in Messina, Via Pietro Castelli, 50 .
Composto da un solo vano oltre servizio igienico .
Posto al piano terra, sviluppa una **superficie lorda complessiva, di mq 28 .**
La bottega confina a nord-est con chiostrina condominiale; a sud-est con immobile stesso fabbricato; a sud-ovest con Via Pietro Castelli; a Nord-ovest con immobile stesso fabbricato .
Identificato al catasto fabbricati: foglio 113 mappale 728 sub 5, categoria C/1, classe 8 - rendita: € 642,06 .

Intestazione

l

Coerenze: i dati catastali non indicano correttamente gli attuali proprietari, i quali dalla documentazione in atti risultano :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Al suo interno l'immobile è rifinito con pavimento in segato di marmo, e per ciò che concerne il vano wc, con piastrelle di ceramica di qualità economica in sufficiente stato di conservazione; i muri perimetrali e la tramezzatura, sono intonacati e tinteggiati a ducotone di colore rosso e bianco . Gli infissi interni, (n. 2 porte tra disimpegno e vano wc), sono in tamburato pitturate a smalto . La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato a tre battenti ed è protetta da serranda metallica dotata di motore elettrico che al momento del sopralluogo risultava non funzionante . Gli infissi esterni, ovvero quello del vano wc sono costituiti da una finestrella in legno protetta da grata metallica stabilmente infissa nella muratura. Detto wc è rivestito con piastrelle di ceramica di qualità economica in buono stato d'uso . Anche i pezzi sanitari, lavabo e vaso wc si presentano in sufficiente stato d'uso. L'altezza di interpiano è pari a mt 3.45; nel vano bottega, per ridurre tale altezza è stato collocato un controsoffitto.
Per quanto attiene gli impianti tecnologici sono presenti, quello idrico, elettrico.
L'immobile oggetto di stima ricade in una palazzina in c.a. in buono stato di conservazione, con dotazioni e finiture di tipo ordinario ma che assicurano funzionalità e decoro estetico.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale, a traffico sostenuto .
Servizi della zona: negozi, (buono); farmacie (buono); presidi ospedalieri (buono). Uff. pubblici (buono); scuole (buono); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale mista
Collegamenti pubblici (km): autobus (1), autostrada (1) .

3. STATO DI POSSESSO:

Libero (alla data del sopralluogo eseguito) .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici .

Dalla documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e dalle successive visure ipotecarie richieste dal sottoscritto c.t.u. si ha:

4.1.1. Pignoramenti:

Pignoramento del 04/07/13, Tribunale di Messina a favore di

l

5

c

Riferito a: unità immobiliare destinata a bottega in Messina Via P. Castelli, 50 piano terra, in catasto al foglio 113 part. 728 sub.58 mq 24 ;

4.1.2. Iscrizioni:

Ipoteca legale del 01/03/2010 iscritta ai num. 1146/6759 – S agente della riscossione; **Cancellazione totale** (annotazione n. 1809 del 23/04/2010) .

Giudice Dott. Danilo MAFFA
C.T.U. : Arch. Giuseppe ORSI



4.1.3. **Altre trascrizioni:**

- **Atto di donazione** del 31/01/1997, a firma del Notaio Vincenzo GROSSO, trascritto in data _____ a _____ il _____

- **Sentenza** n. _____, omologata dal Tribunale di Messina, trascritta il _____, con la quale è stato omologato un accordo in virtù del quale la _____ avrebbe trasferito al sign. _____ l'intera quota di proprietà pari al 50% dell'intero dell'immobile destinato a bottega, via P. Castelli, 50. Si fa presente che nella relativa nota di trascrizione, al riquadro B - immobili, il cespite oggetto di stima viene catastalmente descritto in modo errato, ovvero foglio 5 part. 728 sub 5 anziché foglio 113 part. 728 sub 5. Pertanto detta nota va rettificata.

- **Domanda Giudiziale** di divisione ai sensi degli artt. 599 e 600 c.p.c. del Tribunale di Messina – trascritta il _____ ;

a favore di _____ quota _____ di proprie _____ proprietar _____ **contro** propriet _____ propriet _____

Riferito a: unità immobiliare destinata a bottega in Messina Via P. Castelli, 50 - piano terra, in catasto al foglio 113 part. 728 sub.58 mq 24 ;

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

4.2.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

nell'atto di compravendita a firma del Notaio Vincenzo GROSSO del 19/12/1994, viene dichiarato che la bottega oggetto di stima ricade all'interno di un edificio i cui lavori di costruzione sono stati cominciati il 10/05/1964, e conclusi il 20/12/1969. La certificazione di abitabilità non è presente nel fascicolo dell'esecuzione.

4.2.2. **Conformità catastale:** Dalla certificazione prodotta dallo scrivente si evince che i dati catastali descrivono correttamente il bene immobiliare **ma non i suoi attuali proprietari, (quale attuale proprietaria, viene erroneamente indicata la _____)**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (come riferito da parte esecutata quota forfetaria annua di circa):	€ 150,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	N.D.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :	N.D.
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuno

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Giudice Dott. Danilo MAFFA
C.T.U. : Arch. Giuseppe ORSI



6.2 Precedenti Proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Descrizione della bottega di cui al punto A

Al suo interno l'immobile è rifinito con pavimento in segato di marmo, e per ciò che concerne il vano wc, con piastrelle di ceramica di qualità economica in sufficiente stato di conservazione; i muri perimetrali e la tramezzatura, sono intonacati e tinteggiati a ducotone di colore rosso e bianco . Gli infissi interni, (n. 2 porte tra disimpegno e vano wc), sono in tamburato pitturate a smalto . La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato a tre battenti ed è protetta da serranda metallica dotata di motore elettrico che al momento del sopralluogo risultava non funzionante . Gli infissi esterni, ovvero quello del vano wc sono costituiti da una finestrella in legno protetta da grata metallica stabilmente infissa nella muratura. Detto wc è rivestito con piastrelle di ceramica di qualità economica in buono stato d'uso . Anche i pezzi sanitari, lavabo e vaso wc si presentano in sufficiente stato d'uso. L'altezza di interpiano è pari a mt 3.45; nel vano bottega, per ridurre tale altezza è stato collocato un controsoffitto.

Per quanto attiene gli impianti tecnologici sono presenti, quello idrico, elettrico.

L'immobile oggetto di stima ricade in una palazzina in c.a. in buono stato di conservazione, con dotazioni e finiture di tipo ordinario ma che assicurano funzionalità e decoro estetico.

Destinazione urbanistica: - - - - -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie convenzionale equivalente
BOTTEGA	Sup. reale Lorda	28	1,00	28
	Totale	28,00 mq		28,00 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato :

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone .
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone .
- Solai:* tipologia: soletta in c.a., condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: tetto piano , condizioni: buone .
- Scale (vano rampa condominiale):* non visionato
- Portone di ingresso:* in alluminio e vetri .
- Balconi:* materiale: soletta in c.a. condizioni: buone .

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a doppio battente;
materiale: alluminio anodizzato;
protezione: avvolgibile;
materiale protezione: pvc;
condizioni: buone ;
- Infissi interni:* tipologia: a battente;
materiale: alluminio/legno ;

condizioni: mediocri ;

Giudice Dott. Danilo MAFFA
C.T.U. : Arch. Giuseppe ORSI



<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ; condizioni:
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: materiale: condizioni:
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: materiale: condizioni:
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: distaccato da rete principale ;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia;
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato di un immobile può essere determinato con procedimento analitico o con tipo sintetico-comparativo .

Sembra opportuno però osservare, al fine di giungere ad una corretta ricerca del giusto saggio di capitalizzazione, che a causa del verificarsi del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio non sussiste più una rigorosa quanto attendibile rispondenza tra reddito e valore capitale del bene oggetto di stima.

Risulta, pertanto, più appropriata ed attendibile una stima condotta attraverso il metodo di tipo sintetico-comparativo, consistente nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Inoltre, nel condurre tale procedimento estimativo, (di comparazione), si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione che tenesse conto anche dello stato di conservazione dei luoghi, delle dotazioni e degli eventuali deficit rispetto agli ordinari standard edilizi-abitativi.

In esito alle rinnovate indagini di mercato è emerso che immobili con caratteristiche simili a quelle del bene da valutare, hanno valori variabili tra 1.500,00 €/mq e 1.800,00 €/mq. Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, del mediocre stato di manutenzione, delle finiture interne, (essenziali e di tipo ordinario), si ritiene equo attribuire un valore medio di mercato di 1.600,00 €/mq .

Risulta quindi invariato il valore di mercato unitario già attribuito in precedente perizia depositata in data 28/04/2015 nell'ambito dell'Esec. Imm. . n. r.g. 213/13 .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi

A. Bottega

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale :0

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale :1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie convenzionale equivalente mq	Valore unitario	valore complessivo
BOTTEGA	28,00 mq	€ 1.600,00	€ 44.800,00
- Valore corpo:			€ 44.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 44.800,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/2) :			€ 22.400,00

Giudice Dott. Danilo MAFFA
C.T.U. : Arch. Giuseppe ORSI



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	bottega	28,00 mq	€ 44.800,00	1/2 € 22.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore (**intero**) del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 38.080,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 38.080,00

Messina 16/03/2017

Il perito
Arch. Giuseppe ORSI

Giudice Dott. Danilo MAFFA
C.T.U. : Arch. Giuseppe ORSI

