

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA
Ufficio Esecuzione Immobiliare

Procedimento iscritto al N.73/96 Reg. Esec.

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

GIUDICE dell'Esecuzione: *dott.ssa Zappalà*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

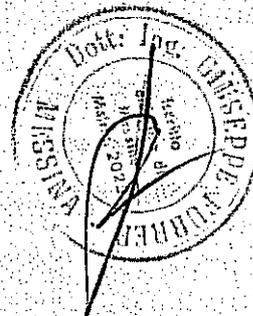
Nomina di conferimento incarico: 30/10/2000

Udienza di giuramento: 18/04/2001

Termine per il deposito consulenza: 120gg.

Udienza di rinvio: 17/04/2002

Numero d'iscrizione Albo C.T.U.: 1398/97



dott.ing. Furrer Giuseppe
Studio Tecnico: via Niño Bixio isolato 113, n.71
98123 - Messina

Udienza: 17/04/2002

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA
Ufficio Esecuzione Immobiliare

Procedimento n°73/96 Reg. Esec.

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Zappalà

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli argomenti

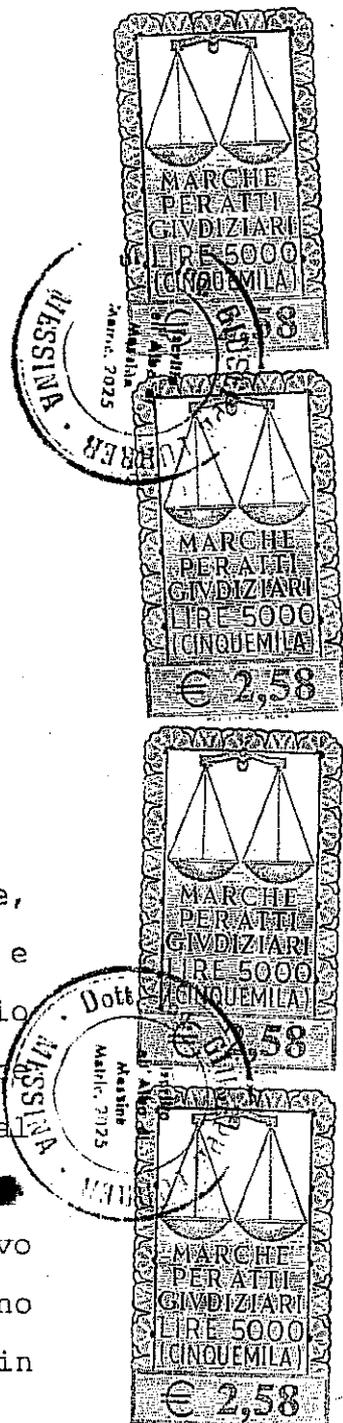
1.0 - Premesse	pag.1
2.0 - Oggetto della stima assegnata al CTU	pag.3
3.0.- Relazione di Consulenza	pag.4
4.00 - Conclusioni	pag.8

1.00 - PREMESSE

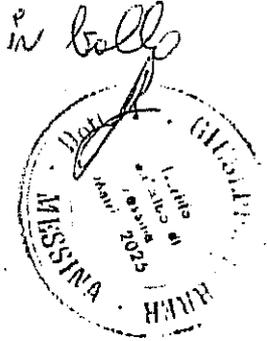
Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Marilena Scanu, in data 30/10/2000 e notificatami in data 20/11/2000, presso il mio studio in Messina, venivo nominato Consulente Tecnico nella procedura immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

All'udienza del giorno 18/04/2001, ove prestavo giuramento di rito innanzi al Giudice dott. Gaetano Amato, veniva fissato il termine per il deposito in

Dott.ing. Giuseppe Furrer
Studio Tecnico: via Nino Bixio is. 113, n. 71
98123 - Messina (ME)



giorni 120 (centoventi). Successivamente, dopo aver invano tentato più volte di poter accedere all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha reso noto tramite lettera depositata in cancelleria in data 07/06/01 ed indirizzata al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Zappalà, le difficoltà incontrate per potere effettuare un sopralluogo nell'appartamento pignorato in danno al sig. ██████████. Questo ultimo citato, interpellato più volte dal sottoscritto si è dichiarato estraneo ai fatti affermando di non essere più il legittimo proprietario dell'immobile, oggi a suo dire di proprietà della ex moglie, dal ██████████ indicata nella persona della signora ██████████. Subito dopo avere appreso quanto or ora riportato il sottoscritto ha provveduto a rintracciare telefonicamente la signora ██████████, la quale a dir poco bruscamente, ha invitato lo scrivente a non farsi sentire più: a nulla è valso il buon senso del sottoscritto per far riportare alla ragione l'interlocutrice telefonica. Così una volta informata dei fatti la dott.ssa Zappalà, in data 13/06/2001, la stessa mi autorizzava ad avvalermi della forza pubblica per accedere all'immobile da stimare. Nei giorni a seguire mi sono recato presso



L'Ufficio del Territorio del Comune di Messina dove effettuavo visura catastale per soggetto (vedi allegato n.2) e successivamente ritirando copia della planimetria dei locali da stimare siti in via Oratorio della Pace n.26 isolato 328 (vedi allegato n.3). Dopo avere attentamente studiato planimetrie ed avere condotto indagini di tipo urbanistico presso gli uffici competenti del Comune di Messina, ho ritenuto non opportuno accedere forzatamente nell'unità immobiliare da stimare, limitandomi ad una dettagliata ricognizione esterna dei luoghi, vedi verbale di sopralluogo (allegato n.1) del 30/07/01.

2.00 - OGGETTO DELLA STIMA ASSEGNATA AL CTU

Nei giorni precedenti alla mia nomina di incarico il Tribunale di Messina rendeva noto che l'Avvocato Vincenzo Scalisi, procuratore legale del [REDACTED], creditore procedente, ha presentato in data 11.04.1996 istanza per la vendita di immobili pignorati in danno di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] via [REDACTED]. L'immobile pignorato risulta essere un appartamento adibito a laboratorio sito in Messina, via Oratorio della Pace n.26, isolato 328, in catasto alla particella n.29 sub11 del foglio 222, fabbricati del Comune di Messina (vedi visura

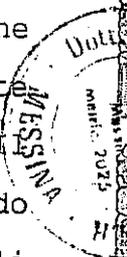
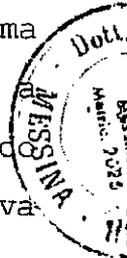
allegato n.2). All'udienza del 18/04/01, il Giudice dell'Esecuzione dott. Gaetano Amato, mi dava incarico facendomi osservare il giuramento di rito, chiedendomi di "stimare l'immobile in questione". La causa veniva rinviata all'udienza del 17/04/02.

3.00 - RELAZIONE DI CONSULENZA

3.1 - STATO DEI LUOGHI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Dopo avere condotto indagini catastali all'Ufficio del Territorio di Messina, l'unità immobiliare sita in via Oratorio della Pace n.26 isolato 328, facente parte di una struttura a tre elevazioni fuori terra, risulta in catasto fabbricati al foglio 222 particella n.29 sub 11, zona Cens.1, categoria A/3 di classe n.3 e della consistenza di 5,5 vani. Alla data del 13/07/2001, dati derivanti dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati del Comune di Messina, l'immobile risulta intestato al signor [REDACTED]. Nella planimetria in allegato n.3, presentata in data 30/12/1939 dalla Ditta [REDACTED] al Comune di Messina, risulta una superficie commerciale di mq99,55. La stima viene fatta, una volta stabilita l'esatta superficie commerciale totale (come somma di quella dell'unità immobiliare e di quella virtuale delle pertinenze), secondo due valutazioni: la prima che tiene conto del valore residuo della

costruzione e del valore dell'area; la seconda stima si basa sulle quotazioni di mercato. Al termine delle due stime verrà fatta la media tra i due valori trovati, operazione necessaria per eliminare, almeno in parte, il difetto della prima stima. Quest'ultima infatti, conduce sempre valori inferiori a quelli di mercato. Entrando adesso nel merito analitico della stima va anzitutto detto che la stessa va riferita all'anno e mese in corso ovvero agosto 2001. La struttura immobiliare (vedi foto nn.1, 2, 3e4) sorge in pieno centro storico della città di Messina e fa parte di una serie di isolati di notevole pregio costruiti negli anni '40, a ridosso della centralissima e storica piazza Antonello, del Municipio di Messina, del Duomo, del Teatro Vittorio Emanuele, ecc. L'immobile gode dei beni di urbanizzazione primaria, disponendo degli allacci alla rete idrica, elettrica, telefonica e fognaria. L'immobile fabbricato è di tipo signorile e non essendo possibile una valutazione delle condizioni generali interne, per i motivi esposti in premessa, si considera per questa stima uno stato mediocre di conservazione. Le caratteristiche dell'immobile (vedi planimetrie allegato n.3) sono le seguenti: unità immobiliare a Piano Terra, costituito da 3



grandi vani, cucina, bagno oltre ingresso e disimpegno; è visibile la presenza di un chiostro, con locale si presume di sgombero, che si estende per una superficie di mq15,30. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq.99,55 più la superficie virtuale delle pertinenze per i relativi coefficienti di destinazione d'uso: chiostro(mq.15,30x0,95)=14,53 metri quadri; appartamento ubicato al Piano Terra in edificio senza ascensore (mq.99,55x0,97)=96,56mq. La superficie commerciale è pari a mq.111,09. Per il calcolo del volume dell'appartamento si considerare l'altezza netta del piano m3,80 più lo spessore del solaio m0,25: si avrà allora un'altezza lorda di m4,05. Dunque: mq.111,09xm4,05= mc.449,91.

3.2 PRIMA STIMA

Si vuole adesso procedere al calcolo dell'immobile secondo la stima che tiene conto del valore residuo della costruzione più il valore dell'area.

3.2.1 Valore residuo della costruzione(a)

Dal calcolo della volumetria poco sopra espletata è risultato un volume pari a mc.449,91. Questo valore va moltiplicato per £.488.448/mc (costo di costruzione per aree urbane superiori a 250.000 abitanti per edificio di tipo signorile

considerato per l'anno 2001 con ribasso del 10% per l'Italia meridionale e isole) fa sì che si abbia un valore di £.219.757.639. Quest'ultimo valore deve essere ridotto secondo un coefficiente che tiene conto delle età delle costruzioni in buono stato di manutenzione e nel caso di codesta stima, trattandosi di edificio con oltre 40 anni e considerate le condizioni esterne può essere applicato un coefficiente pari a 0,60 e dunque si avrà $£.219.757.639 \times 0,60 = £.131.854.583$.

3.2.2 Valore dell'area(b)

Il volume dell'unità immobiliare va ora moltiplicato per il valore dell'area per locale teorico: questo valore nell'agosto 2001 (data della stima) è valutato per la zona di Messina centro in £.289.380/mc. Avremo dunque un valore dell'area: $mc449,91 \times £.289.380/mc = £.130.194.955$. Sommando ora le due stime (a) + (b) si ha un valore di $£.131.854.583 + £.130.194.955 = £.262.049.538$. Questa stima conduce a valori inferiori a quelli di mercato, come risulta dalla successiva stima.

3.3 SECONDA STIMA (QUOTAZIONI DI MERCATO)

Si procede adesso ad una seconda stima che tiene conto delle nuove valutazioni commerciali della zona in cui sorge la struttura immobiliare, al metro quadro. Il calcolo viene eseguito

considerando l'intera superficie commerciale dell'immobile, comprese le pertinenze, moltiplicata per la valutazione al metro quadro commerciale nuova e per il relativo coefficiente di età, qualità e stato. Dunque: $Mq.111,09 \times \text{£}.4.452.000/mq = \text{£}.494.572.680$. Questo valore va moltiplicato per il coefficiente di età (d'epoca oltre 55 anni), qualità signorile e stato mediocre pari a 0,55. Pertanto si avrà: $\text{£}.494.572.680 \times 0,55 = \text{£}.272.014.974$.

3.2. MEDIA DEI DUE VALORI OTTENUTI DALLE DUE STIME

Facendo la media tra i due valori ottenuti si avrà: $(\text{£}.262.049.538 + \text{£}.272.014.974) : 2 = \text{£}.267.032.256$, che arrotondato viene $\text{£}.267.032.000$. La media tra le due stime è necessaria per eliminare almeno in parte il difetto della prima stima.

4.00 - CONCLUSIONI

Le due stime immobiliari effettuate, in merito al mandato conferitomi, sono riconducibili a $\text{£}.267.032.000$. Avendo espletato compiutamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Messina, li **22 AGO. 2001**

IL CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Giuseppe Furrer

Dott.ing. Giuseppe Furrer
Studio Tecnico: via Nino Bixio is. 113, n. 71
98123 - Messina (ME)

Depositato in cancelleria il 23-7-2001
IL CANCELLIERE
(Lente Maria Grazia)

