

**TRIBUNALE DI MESSINA
II Sezione Civile**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDAZIONE]

DEBITORE:

[REDAZIONE] (oggi eredi nella persona della sig.ra [REDAZIONE])

GIUDICE:**dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO****CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA SUPPLETIVA**

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, del 15.12.21 e trasmessa allo scrivente in data 16.12.21, il sottoscritto ing. Giuseppe Furrer, già esperto per la stima della procedura immobiliare n.73/1996 R.G.E. del Tribunale di Messina II sezione Civile, veniva invitato a **stimare l'immobile de quo, limitatamente alla quota pignorata, nonché ad ogni ulteriore verifica ritenuta necessaria ai fini dell'aggiornamento della perizia, anche alla luce delle indagini effettuate dal professionista delegato** (avv. Veronica Tumeo) **presso la Conservatoria e l'agenzia del Territorio.**

Preso atto del mandato suppletivo conferito, lo scrivente procedeva all'espletamento di un necessario sopralluogo (circostanza che non era stata resa possibile nell'ambito della redazione dell'originario incarico) grazie all'intervento ed accompagnato dall'avv. Veronica Tumeo n.q., eseguito in

dott. ing. Giuseppe Furrer
via Chiesa dei Marinai n. 12 isol. 448
98121 – Messina



data 26.4.2022 alle ore 9.30 (cfr. verbale di sopralluogo in allegato n.1). In tale occasione, esattamente in Messina via Oratorio della Pace n.26, erano presenti: l'avv. Veronica Tumeo n.q. di custode giudiziario e delegato alla vendita e la sig.ra [REDACTED] n.q. di erede del debitore esecutato. Durante il sopralluogo, lo scrivente sulla scorta dell'unica planimetria catastale in possesso (già allegata alla originaria perizia – cfr. allegato n.2), eseguiva una dettagliata ricognizione dell'immobile da valutare, espletando misurazioni a campione e documentando il tutto con un rilievo fotografico digitale (cfr. allegato n.3). La sig.ra [REDACTED] faceva osservare al sottoscritto esperto per la stima <<che l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria su tutti gli impianti (elettrico e idraulico) e che per il riscaldamento degli ambienti vengono utilizzate stufe a gas nei vari vani; esistono altresì fenomeni di risalita di umidità nei vani letto e soggiorno e diffusi ovunque. Viepiù esistono fenomeni di infiltrazione da bagnamento (di tipo misto) provenienti dall'immobile sovrastante in ditta terza, i cui danni si dichiara oggi a verbale dovrebbero essere riparati dal proprietario>>. Il verbale veniva chiuso alle ore 10.30.

Dunque, preso atto della richiesta di cui al mandato suppletivo conferito al CTU e sulla scorta della documentazione esistente all'interno del fascicolo telematico ed in particolare riguardo ai contenuti della relazione al Giudice dell'avv. Veronica Tumeo del 06.3.21 e della visura dell'immobile de quo prodotta al CTU dallo stesso delegato professionista del 05.4.22 (cfr. allegati n.4), lo scrivente ritiene di poter riferire quanto appresso.

Riguardo le assunzioni necessarie e propedeutiche alla valutazione



immobiliare richiesta, si osserva che:

- a) La planimetria catastale, conforme alla distribuzione degli spazi interni rinvenuta sui luoghi, INGLOBA graficamente, anche l'androne di accesso al fabbricato compresa la zona delle scale comuni ai piani superiori.
- b) Dalla visura attuale aggiornata, sia in una presente nel fascicolo telematico datata 31.3.21 che da quella del 05.4.22 (entrambe richieste ed estrapolate presso l'Agenzia delle Entrate già del territorio della provincia di Messina dall'avv. Tumeo) si evince che la superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq127,00 (al netto delle omogeneizzazioni delle pertinenze esterne chiostrina e terrazzino). Sul punto si fa osservare che nella relazione originaria dello scrivente redatta in data 22.8.2001, si valutavano mq111,00 contro i mq127,00 odierni, in quanto, si ricorda, computazione avvenuta dall'esterno senza aver potuto effettuare il regolare accesso e sui calcoli cartografici con tutte gli errori in scala intrinseci del caso.
- c) All'Agenzia delle Entrate ufficio del catasto fabbricati, l'immobile è censito al foglio 222 del comune di Messina particella 29 sub 11, categoria A/3, classe 3, la cui intestazione risulta essere in quota di:
[REDACTED] (1/2); [REDACTED] (1/2).

Passando ora alla valutazione immobiliare odierna si ha che sondando il mercato immobiliare di zona per "intercettare" (seguendo il consolidato metodo standard dell'*asking price*), le tipologie di annunci immobiliari presenti nella rete internet delle principali agenzie di zona, si son potuti



estrapolare, con gli adeguati aggiustamenti dell'estimo standard, i valori unitari di compravendita per asset o segmento di mercato, omogeneo a quello di interesse.

Orbene, dopo aver attuato la ricerca su svariati canali immobiliari, lo scrivente ha ritenuto di poter prendere a riferimento un annuncio della agenzia Cortina Immobiliare inerente ad un appartamento in via Oratorio della Pace n. 7 piano rialzato, pentavani con wc, di analogo segmento di quello oggetto di odierna valutazione; l'immobile è di mq150,00 con richiesta di €210.000,00 pari ad €1.400,00/mq.

Passando poi alle interviste del settore, ci si è avvalsi delle informazioni estrapolate sia dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la provincia di Messina (dati aggiornati al I° semestre 2022) e dei valori dettati dal Borsino Immobiliare per le tipologie immobiliari della stessa zona di interesse.

Alla stregua delle interviste realizzate si ha:

- valori OMI da €1.300,00/mq ad €1.900,00/mq (tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale);
- Borsino Immobiliare da €1.110,00/mq ad €1.822,00/mq (tipologia stabili di prima fascia).

Dunque, dalle interviste del mercato immobiliare svolte per il segmento analizzato e considerate le condizioni in cui versa il bene de quo, correlate alle svariate e già riferite (in perizia di stima in atti) criticità di manutenzione ordinarie riferite a verbale dalla sig.ra [REDACTED] e per come accertate sui luoghi dallo scrivente; considerata la riduzione cautelativa *voluta*



dall'applicazione dell'asking price sul dato immobiliare trovato pari al 15% sul prezzo di €1.400,00/mq; considerate altresì le interviste espletate, si ritiene di poter adottare un giusto prezzo unitario pari ad **€1.100,00/mq**.

Si avrà pertanto:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: $Mq\ 127,00 \times €1.100,00/mq = €139.700,00$.
- Valore in quota (1/2) pignorata: $€139.700,00 : 2 = €69.850,00$.
- VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): riduzione del valore 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: €10.477,50.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €59.372,50.

Tanto il sottoscritto doveva ad evasione dell'incarico suppletivo affidatogli.

Messina, 20.10.2022

L'Esperto per la stima

