

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

II^ RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE "E"

N. 132/09 R. Es. Imm.

Banca Nazionale del Lavoro

contro

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Daniele Carlo Maida

C.T.U.: ING. DOMENICO AMATO

Viale Bocchetta n. 40

MESSINA

STIMA  
Nel N.C.E.U. del Com.  
sub. 3, piano  
(An

## STIMA IMMOBILE "E"

Nel N.C.E.U. del Comune di Messina l'immobile è individuato al Foglio 78 part. 222 sub. 3, piano Terra, zona cens. 2, categ. A/4, cl. 5, consistenza vani 2,5, R.C. € 27,11. (Allegati E/a, E/b, E/c)

L'immobile è ubicato in vicolo Bozzo, che è una parallela della Via Consolare Pompea, all'altezza del Villaggio Pace. (Foto n. E1, E2)

L'immobile è pervenuto al Signor [REDACTED] da parte del Signor [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a Messina, con atto in notaio [REDACTED] del 05/12/1983, trascritto presso l'agenzia del Territorio in data 16/12/1983 ai numeri 29395/26363. Non viene riscontrata alcuna dichiarazione in merito alla costruzione dell'immobile, risulta però che al venditore, Signor [REDACTED] l'immobile è pervenuto in parte dalla successione in morte della madre, Signora [REDACTED], deceduta il [REDACTED] a Messina (giusta denuncia di successione registrata al n.15 Vol. 1066 e trascritta in data 19/06/1963 ai nn. 10976/9550) ed in parte con atto in notaio [REDACTED] del 02/03/1966, registrato a Messina il 17/03/1966 al n. 1614 e trascritto in data 22/03/1966 ai nn. 5698/5127, per cui la costruzione sicuramente esisteva in data anteriore al 01/09/1967.

All'Agenzia del Territorio non è stata rinvenuta alcuna pianta catastale e quindi si è provveduto alla catastazione, autorizzata dal Giudice, con il rispetto di quanto rilevato in sede di sopralluogo. (Allegato E/d)

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il prospetto principale è orientato verso est sul Vicolo Bozzo, è confinante a nord con scala di altra ditta, per l'accesso all'unità abitativa soprastante, ad ovest con terreno di altra ditta, ed a sud con altra ditta. (Foto n. E1, E2)

L'immobile in oggetto, della superficie utile di 27,85 mq., è adibito a casa di civile abitazione, con accesso diretto dalla strada ed è costituito da due vani, separati da una paretina in legno, con sopra luce, per consentire una maggiore luminosità al vano posteriore privo di finestra, a cui si accede direttamente dalla prima stanza tramite una porta collocata in corrispondenza della porta di accesso, lato nord. (Foto n. E3, E4)

Nella seconda stanza è stato ricavato il bagno (mq. 2,10) sfruttando il sottoscala, della rampa che conduce all'appartamento sovrastante, di proprietà di altra ditta.

Il bagno è attrezzato con piatto doccia, con lavabo, bidet e vaso, quest'ultimi non facilmente accessibili sia per la larghezza che per l'altezza della stanza. (Foto n. E5, E6)

Il rivestimento del bagno è stato montato per un'altezza di ml. 1,80, con mattonelle di ceramica 20x20.

Le porte interne sono in legno tamburato, con all'interno nido d'ape di cartone pressato, di colore noce.

Gli infissi esterni, compreso il portoncino, sono realizzati in alluminio anodizzato color bronzo, con imbotti in lamiera zincata. (Foto n. E7, E8, E9, E11)

Il pavimento è realizzato in segato di marmo della dimensione 33x33. (Foto n. E12)

L'impianto elettrico è sotto traccia, per quanto attiene gli interruttori e le prese, mentre è a vista per i punti luce a soffitto.

Esiste una piccola canalizzazione che serve ad areare il bagno, privo di finestra, che attraversa le due stanze e fuoriesce in corrispondenza del portoncino d'ingresso.

Nella parete lato sud della prima stanza è stato realizzato l'angolo cucina con un rivestimento in mattonelle di ceramica (20x25) per un'altezza di 2 metri e collocato inoltre sotto il davanzale della finestra, prospiciente Vicolo Bozzo (lato est). (Foto n. E13, E14)

I soffitti erano stati realizzati con perline in legno colore mogano; attualmente alcune zone sono completamente scoperte, a causa della notevole umidità ed al pessimo stato del solaio, dove la ruggine ha attaccato i ferri, causando la caduta del cemento di copertura e dell'intonaco del solaio. (Foto n. E10, E15, E16, E17, E18)

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è assolutamente scadente, tant'è che l'immobile non è attualmente utilizzato.

## STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'immobile in questione è assolutamente inabitabile sia dal punto di vista strutturale sia igienico, quindi si procede ad una semplice ed unica stima considerando un valore di € 500,00 a mq., tenuto conto del costo dei lavori necessari per la messa in sicurezza dell'immobile e per ottenere l'agibilità igienica.

computando il prezzo di vendita vuoto per pieno si ha:

mq. 24,05 x € 500,00	= € 12.025,00	appartamento
mq. (2,10 x € 2.200,00) x 1/3	= € <u>350,00</u>	bagno;
sommano	€ 12.375,00	

cui vanno detratte le imposizioni fiscali pari al 10% nella misura di:

€ 1.237,50

per cui si ricava che il probabile valore di mercato risulta essere:

€ 11.137,50

Importo che si arrotonda ad

€ 11.000,00

ORIFIEL

## RELAZIONE TECNICA SOPRALLUOGO VICO BOZZO

*Immo allegato  
Le cancelli allegati  
Josefcelo  
14/5 25/11/12*

In data 27 novembre 2012, dopo accordi presi con l'Avv. [REDACTED], in qualità di custode, e della [REDACTED] mi sono recato in Vico Bozzo, strada è una parallela della Via Consolare Pompea nei pressi del Villaggio Pace, dove è ubicato l'immobile di proprietà del Signor [REDACTED] individuato nel N.C.E.U. del Comune di Messina al Foglio 78 part. 222 sub. 3, piano terra.

Alle ore 10,00 alla presenza della [REDACTED] è proceduto a visitare l'immobile constatando:

- ❖ un aumento dei danni relativamente alla soletta di copertura del piano, con incremento di una lesione in una delle travi, causata da un aumento di ossidazione dei ferri di armatura della trave stessa.
- ❖ un notevole aumento delle macchie di umidità, già presenti in precedenza, causate sicuramente dal fatto che l'immobile, attualmente non utilizzato, è privo di qualsiasi forma di aereazione, circostanza che ha provocato un deterioramento della parte strutturale.
- ❖ un rigonfiamento nel soffitto in corrispondenza della campata soprastante la prima stanza, dove il calcinaccio è trattenuto dalla controsoffittatura realizzata con un perlinato in legno, a differenza di quello che è avvenuto nella campata successiva, dove il calcinaccio è caduto per terra.
- ❖ nella parte posteriore dell'appartamento, i ferri della soletta sono a vista ed in stato di ossidazione avanzata e, dalla data dell'ultimo sopralluogo, è aumentata la quantità d'intonaco caduto, constatazione confermata dalla presenza di calcinaccio.
- ❖ un notevole aumento di umidità, si è riscontrato nel bagno, ricavato sotto la scala di accesso all'appartamento superiore, di proprietà della Signora [REDACTED] con relativa caduta di calcinaccio.

(Allegate n.10 foto)

In sede di sopralluogo, di cui si allega il verbale, [REDACTED] ha dichiarato che nella parete di fondo, parallela al Vico Bozzo, era stata chiusa una finestra, della quale il sottoscritto ne sconosceva l'esistenza e che era stata realizzata una contro parete per nascondere l'umidità presente nella parete originale.

Sembrerebbe che la parte lato monte dell'immobile (nord-ovest), dove era presente l'intercapedine indicata dal [REDACTED] è stata riempita con terreno di riporto, forse in maniera abusiva, fino alla quota della strada posteriore, realizzata nel corso degli ultimi anni, quando alle spalle della zona in esame è stato realizzato un complesso edilizio.

La situazione statica dell'edificio, attualmente non compromessa, potrebbe degenerare nel caso non s'intervenga in maniera drastica, ricostruendo con gli idonei accorgimenti le parti della soletta danneggiate, il ripristino dell'intonaco del soffitto e della parete a ridosso del terrapieno di altra ditta.

Per quanto concerne i travetti di orditura della soletta, attualmente solo fessurati in maniera longitudinale, andrebbero stonacati e, in seguito, verificate le armature intaccate dalla ruggine, per procedere con una ricostruzione della sezione, previa pulitura dei ferri con asportazione della ruggine, eventuale aggiunta dell'armatura a mezzo di saldatura, energica spazzolatura e rifacimento del copri ferro, con malta reoplastica antiritiro.

Si ritiene meno invasiva la scelta di procedere ad una manutenzione straordinaria della soletta, in relazione anche e soprattutto ai materiali oggi disponibili sul mercato, atti a risolvere e sanare in maniera più che soddisfacente i problemi che possono nascere per una situazione di deficienza strutturale.

Il materiale più indicato per la risoluzione di quanto riscontrato potrebbe essere dato dall'utilizzo di fibre di carbonio, che possono essere applicate con rapidità e semplicità, usando tessuti impregnati di resina (wrapping) con una altissima resistenza ed un peso, aggiunto all'elemento rinforzato, nullo.

Relativamente alla soletta, che come detto, oltre alle zone con intonaco già caduto, presenta delle zone con l'intonaco rigonfio, e quindi già staccato dal corpo stesso della soletta, sarebbe necessario un intervento esteso per la messa in sicurezza totale e, per evitarne la demolizione e la ricostruzione totale, sarebbe opportuno un intervento di rinforzo strutturale con delle strisce in fibra di carbonio ad alto modulo (tipo CARBOSTRU UDHM400), previo trattamento di ripassivazione dei ferri corrosi e di ricostruzione volumetrica dei travetti con una malta tixotropica fibrorinforzata.

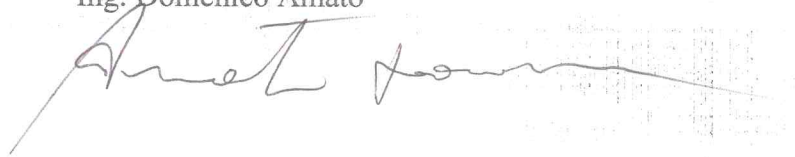
Collocando queste strisce di fibre di carbonio, in corrispondenza delle armature della soletta, si ottiene la riduzione delle frecce sotto carico, l'aumento della portanza, la rigenerazione della trasmissione delle tensioni interrotte dal deterioramento dei ferri dell'armatura.

Quanto sopra suggerito è indirizzato oltre a rendere l'appartamento agibile, a ridurre la possibilità di un cedimento della soletta di copertura del piano che fa da supporto alla pavimentazione dell'appartamento superiore, attualmente utilizzato da un nucleo familiare di quattro persone, come riferito dalla proprietaria.

Si ritiene di avere compiutamente relazionato conformemente a quanto potuto appurare sui luoghi.

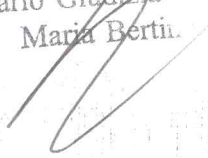
Il C.T.U.

Ing. Domenico Amato



Messina li 12/12/12

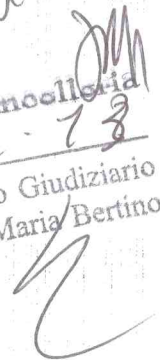
Depositato in Cancelleria  
oggi 24.1.13  
Il Funzionario Giudiziario  
Maria Bertin

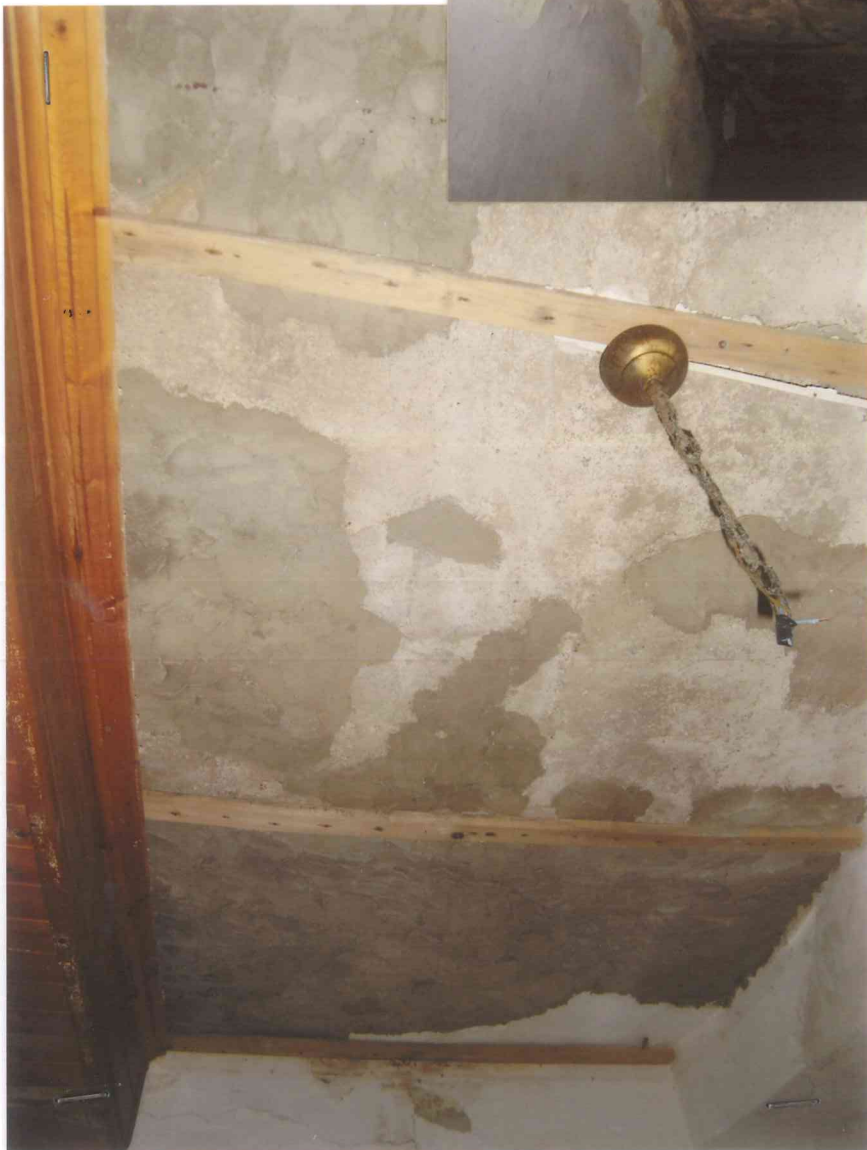


N. epi. st.  
Torneo, 11/2/13

26.5.

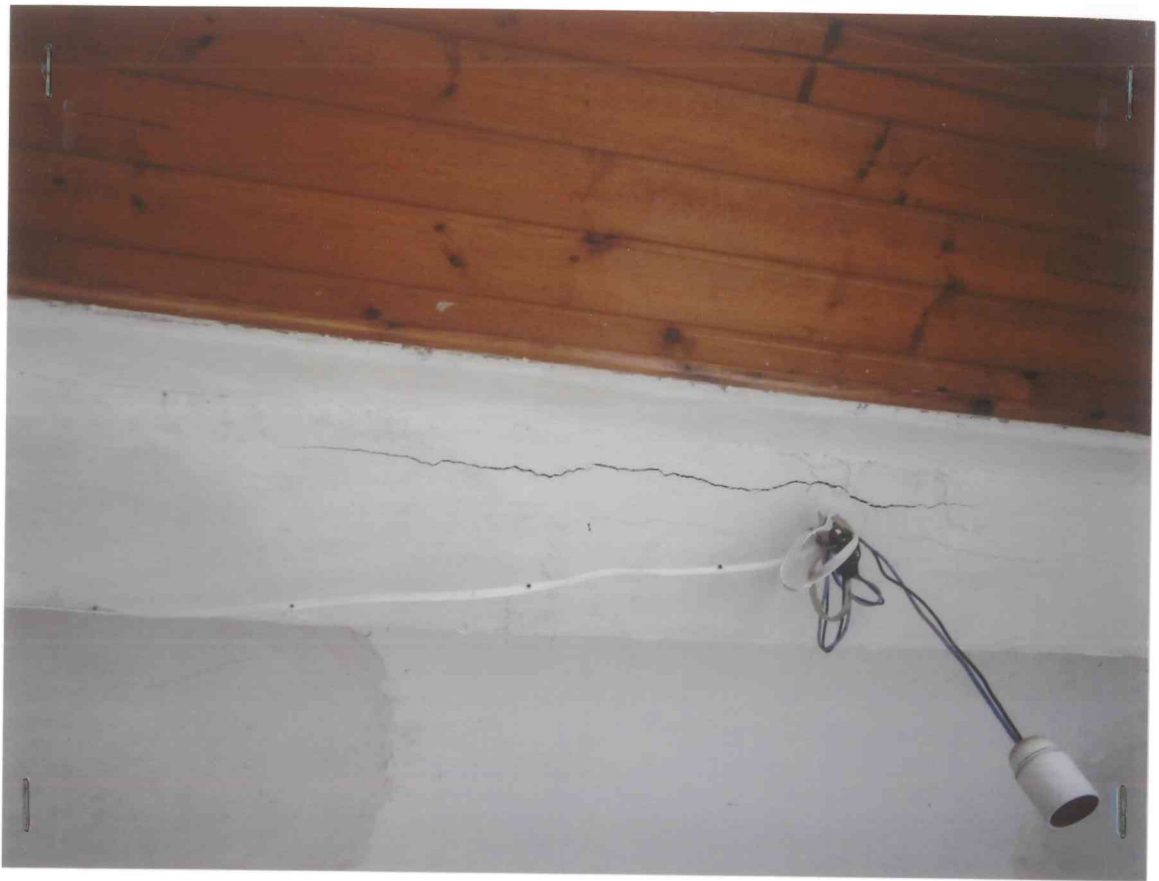
Depositato in Cancelleria  
oggi 4.2.13  
Il Funzionario Giudiziario  
Maria Bertino





Soletta





Travi



Umishitai



Umidi T2  
Bagno



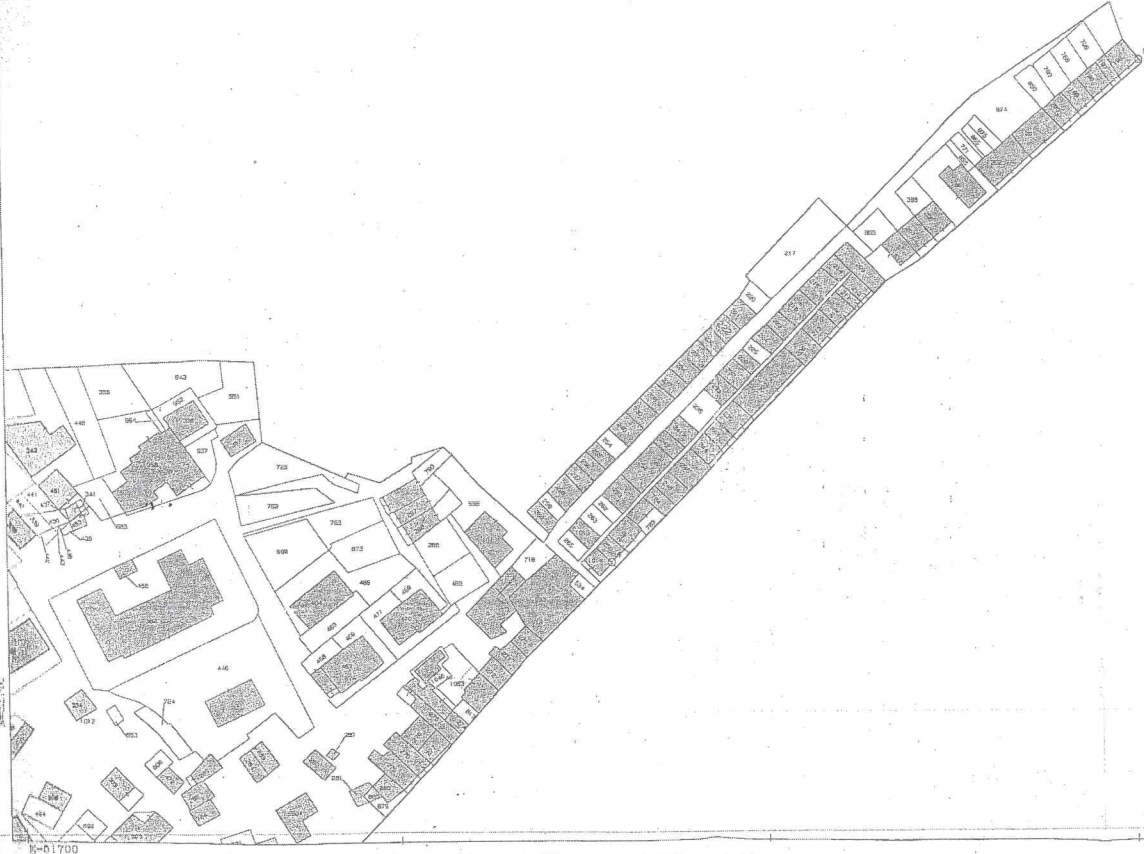
Esterno

Infisso

InTerno



Al. F/2



25-Cata. 2011 15.5  
Prot. n. 48062/10/2011

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartacea: 389.000 x 276.000 metri

Comune: MESSINA  
Foglio: 76 Str. A

K-01700

Particella: 222

1766-21C

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Bozzo (pace)

civ. 45

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 78  
Particella: 222  
Subalterno: 3

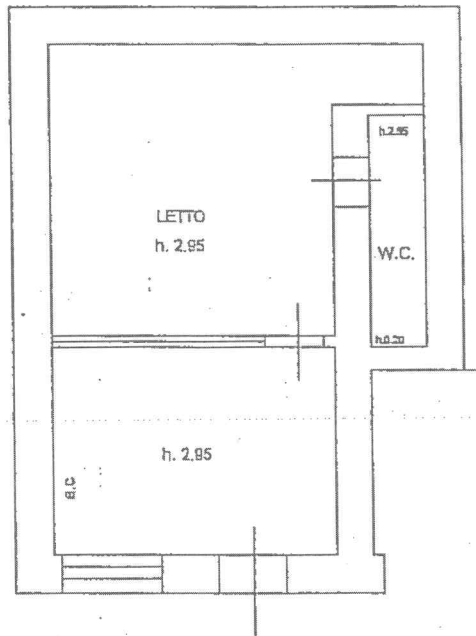
Compilata da:  
Castiglia Edoardo  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Messina

N. 825

scala 1:100

### Piano Terra



VICOLO BOZZO

