

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

**SEZIONE UNICA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO N. 40/2021 R.G.

PROCEDURA PROMOSSA DALLA

DEBITORE

GIUDICE ISTRUTTORE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO
Arch. Angelina Maria Muscolino



Arch. Angelina Muscolino
 Via Torrente Agrò 35_98028 S. Teresa di Riva (ME)
 Cell. 3396270808 email: angelinamuscolino@gmail.com
 Pec angelinamaria.muscolino@archiworldpec.it

PREMESSE

La sottoscritta Arch. Angelina Muscolino, (C.F. MSCNLN59T50D733N numero iscrizione Ordine Professionale 660), in qualità di CTU incaricata per il procedimento di cui in oggetto, ha prestato giuramento di rito il giorno 31 del mese di maggio 2021 nei locali del Tribunale di Messina, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, davanti al Funzionario Giudiziario

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 13.09.2021 e hanno finora contemplato le seguenti attività:

- Previa Comunicazione alle parti tramite raccomandata del 25.08.2021 alla proprietaria dell'immobile oggetto di perizia e tramite email all'Avv. _____, nella qualità di legale della precedente _____, la sottoscritta, all'orario stabilito del giorno 13.09.2021 si è recata sui luoghi, Via Comunale Santo n. 289 Rione Bordonaro 98148 Messina, per dare inizio delle operazione peritali e per eseguire i rilievi di rito.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- **Porzione immobiliare** ricadente in un edificio bifamiliare in Messina, Rione Bordonaro, Via Comunale Santo n. 289
- per la quota di: _____ piena proprietà della _____ giusto atto di acquisto del 29.01.2010 rogato dal _____

La scrivente si è recata il 13.09.2021, sui luoghi per cui è causa siti in Via Comunale Santo n. 289 Rione Bordonaro Messina, a seguito di avviso per raccomandata (***copia del verbale è presente in allegato A1***).

- L'unità immobiliare si trova al piano terzo (*quarta elevazione fuori terra*) (***allegato A2 foto 1***) di una palazzina a quattro piani fuori terra oltre parziale sottotetto, realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, alla quale si accede dalla Via Comunale Santo n. 289 Rione Bordonaro. Allo stato attuale si presenta in discreto stato di conservazione, ma necessita di qualche intervento di manutenzione sulle facciate. Le unità immobiliari sono dotate di posto macchina a piano terra. L'intero fabbricato, come risulta agli atti, è stato ultimato il 16 gennaio 2008.
- L'unità oggetto della presente relazione è identificata in Catasto Fabbricati, al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 122 particella n. 2902 sub 5, Categoria A/2 Classe 10, consistenza 6 vani,



Arch. Angelina Muscolino
 Via Torrente Agrò 35_98028 S. Teresa di Riva (ME)
 Cell. 3396270808 email: angelinamuscolino@gmail.com
 Pec angelinamaria.muscolino@archiworldpec.it

rendita € 278,89, derivante da ultimazione di fabbricato urbano del 16.01.2008 e variazione di classamento del 16.01.2009 (**allegato A3, visura storica e planimetria catastale**).

Il bene sopra catastalmente individuato confina, a Sud con scala esterna, ad Ovest con fabbricato altra Ditta, a Nord con la Via Comunale Santo e ad Est con appartamento della palazzina gemella (numero civico 287) di altra Ditta.

▪ **L'appartamento, distribuito su un piano è composto come segue:**

- un soggiorno, di circa mq 33,71 al quale si accede direttamente dalla scala condominiale esterna che serve i vari piani
- una cucina aperta sul soggiorno, di circa mq 9,17
- una camera da letto di mq 14,00 circa
- una camera da letto di mq 12,75
- un bagno di mq 4,90
- disimpegno di mq 3,00
- n° 1 balcone che si affaccia sulla Via Comunale Santo di circa mq 11,45
- una veranda alla quale si accede dalla cucina di mq 8,41 circa
- un bagno di mq 5,20
- un wc-lavanderia di mq 4,60 circa

La superficie utile totale dei vani escluso la veranda ed il balcone è di mq 87,33.

La superficie commerciale compreso la veranda ed il balcone è di mq 115,99.

L'altezza media è di 2,70.

- Durante il rilievo metrico, come evidenziato nel verbale n° 1 (**allegato A1**), si sono riscontrate delle *lievissime difformità* rispetto alla planimetria catastale attuale e altresì allegata all'atto (**allegato A5 planimetria rilevata**). Trattasi nello specifico:

- la porta di accesso all'appartamento avviene direttamente nel vano soggiorno e non dalla veranda
- nel soggiorno è stata eliminata una parete realizzando un unico ambiente

Tali modifiche non alterano assolutamente lo stato dei luoghi e comportano, anzi, un miglioramento della distribuzione interna.

Le modifiche non necessitano di alcuna autorizzazione da parte di Enti.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone (**vedi foto allegato A2**).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Arch. Angelina Muscolino
Via Torrente Agrò 35_98028 S. Teresa di Riva (ME)
Cell. 3396270808 email: angelinamuscolino@gmail.com
Pec angelinamaria.muscolino@archiworldpec.it

- L'immobile nel quale è ubicata l'unità in oggetto si trova a Messina, nel Rione Bordonaro sulla Via Comunale Santo n. 289. L'ingresso allo stabile introduce in un androne dal quale parte una scala esterna che conduce ai piani dove si trovano i vari appartamenti.
- Il traffico di zona è sostenuto, tipico dei quartieri che si sviluppano nelle grandi città. I parcheggi lungo le strade sono sufficienti.
- Le zone limitrofe sono residenziali.
- I collegamenti pubblici da fuori sono il treno fino alla Stazione Centrale delle FS e le Autostrade.
- I vari quartieri, come il Rione Bordonaro, sono serviti dagli autobus di città.

3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'APPARTAMENTO:

La scrivente si è recata sui luoghi per cui è causa siti a Messina, nel Rione Bordonaro, Via Comunale Santo n. 289, secondo quanto precedentemente comunicato

è stato possibile eseguire una visita completa dei luoghi in data 13.09.2021 ed in data 19.11.2022 (*copia dei verbali sono presenti in allegato A1*).

L'intero immobile, di cui fa parte la porzione oggetto di perizia, si sviluppa su più livelli e si configura tipologicamente in una palazzina con un appartamento a piano, confinante da un lato con palazzina gemella. E' stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde inclinate, ed è costituito da quattro elevazioni fuori terra, di cui il piano terreno porticato con posti macchina, tre piani con appartamenti e parziale piano sottotetto.

L'unità immobiliare in oggetto è identificata in Catasto Fabbricati, al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 122 particella n. 2902 sub 5, Categoria A/2 Classe 10, consistenza 6 vani, rendita € 278,89, derivante da ultimazione di fabbricato urbano del 16.01.2008 e variazione di classamento del 16.01.2009 (*allegato A3, visura storica e planimetria catastale*).

Allo stato attuale si presenta in buono stato di conservazione. Le porte interne, di tipologia economica sono in tamburato; i serramenti e le persiane esterne sono in alluminio di colore bianco e legno. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Gli impianti tecnologici sono funzionanti e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Il fabbricato pur essendo stato realizzato nel 2007, dopo dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 del 08.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico, era sprovvisto, come evidenziato nell'Atto di acquisto, di Attestazione di qualificazione energetica. Si è provveduto quindi a redigere l'elaborato relativo alla Certificazione Energetica (*allegato A7*), che ha dato il seguente risultato:

CLASSE ENERGETICA



Arch. Angelina Muscolino
Via Torrente Agrò 35_98028 S. Teresa di Riva (ME)
Cell. 3396270808 email: angelinamuscolino@gmail.com
Pec angelinamaria.muscolino@archiworldpec.it

L'immobile ha impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia e impianto di climatizzazione.

L'acqua calda viene prodotta da una caldaia a gas. La classe energetica è la seguente: **F**

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'*allegato A4* è possibile consultare copia della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze dei registri catastali e dei registri immobiliari.

5.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 5.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

5.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

5.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria repertorio n. 13599/4009 stipulata il 22.01.2015 a firma del Notaio
iscritta il 02.02.2010n° 3381/3921, a favore di

Importo ipoteca: € 303.520,00

Importo capitale: € 151.760,00

5.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Ipoteca giudiziale, trascritta a Messina il 25.03.2021 al n° 7733/5952, nascente da decreto
Verbale di pignoramento immobili del 01.03.2021 numero di Repertorio 518 emesso
dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Messina a favore di

Importo ipoteca: € 154.184,66 (*oltre interessi maturandi e detratti eventuali versamenti in conto*).

5.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

5.3 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

5.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*



Arch. Angelina Muscolino
Via Torrente Agrò 35_98028 S. Teresa di Riva (ME)_
Cell. 3396270808 email: angelinamuscolino@gmail.com
Pec angelinamaria.muscolino@archiworldpec.it

- Per il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di perizia è stato richiesto, in data 7 dicembre 2006, il rilascio di una Concessione edilizia, ai sensi della legge regionale 31.05.1994 n. 17, istanza ricevuta dal Comune di Messina il 7 dicembre e assunta con numero di protocollo n. 2/6914;
- Il 23.05.2007 è stata inoltrata sempre al Comune di Messina, comunicazione di inizio lavori con nota n. 2/3409 con contestuale deposito di perizia asseverata, da parte dell'Ing. Letterio Morgante, nella quale venivano quantificati i contributi per le opere di urbanizzazione e per il costo di costruzione e attestata la conformità dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di sicurezza e sanitarie;
- Il richiedente non avendo ricevuto nei successivi centoventi giorni dalla presentazione della richiesta di concessione, nonchè nei successivi trenta giorni dalla comunicazione di inizio lavori, alcuna richiesta, da parte del Comune di Messina, di integrazioni documentali e/o provvedimento motivato di diniego, ha realizzato i lavori considerando assentita la Concessione Edilizia in virtù della Legge Regionale n. 17/1994 art. 2 comma 5.

Conformità catastale:

Non è stata riscontrata difformità fatta eccezione di un diverso posizionamento di una porta e della eliminazione di una parete divisoria interna:

- La porta di accesso all'appartamento avviene direttamente nel vano soggiorno e non dalla veranda
- Nel soggiorno è stata eliminata una parete realizzando un unico ambiente che si trovava nel soggiorno è stata realizzata nel vano ripostiglio/disimpegno.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute al momento della perizia	€ 0,00

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dai documenti presenti nel fascicolo e dalle ricerche effettuate per accertare l'esatta provenienza del bene e di tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, emerge che la proprietà dei beni sopradescritti sono intestati ai soggetti di seguito elencati.



Arch. Angelina Muscolino
Via Torrente Agrò 35_98028 S. Teresa di Riva (ME)
Cell. 3396270808 email: angelinamuscolino@gmail.com
Pec angelinamaria.muscolino@archiworldpec.it

7.1 PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.2 ATTUALE PROPRIETARIA:

per l'intera piena proprietà in forza di Atto di compravendita
stipulato il 29.01.2010 a firma del l rep. n. registrato a
e trascritto il (

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

8.1 PRATICHE EDILIZIE:

La proprietaria non ha presentato negli anni alcuna pratica edilizia

8.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare si trova in un fabbricato plurifamiliare, a quattro elevazioni fuori terra oltre piano sottotetto, ricadente in **zona B2 del P.R.G.** in vigore nel comune di Messina.

9.4 CONFORMITA' DATI CATASTALI E ATTO:

L'immobile non risulta conforme ai dati catastali presenti nell'atto in quanto nel 2008 sono state le planimetrie sono state aggiornate.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 CRITERIO DI STIMA:

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico, dedotto attraverso banche dati del mercato immobiliare e attraverso indagini di mercato sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari. Detto metodo di stima delle abitazioni è quello più usato nella realtà professionale, e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più possibile simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario adottato per semplicità di comprensione è il Mq di superficie vendibile.

10.2 FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, Agenzia Immobiliari ed Osservatori del mercato. Dalla Banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre anno 2022), risulta che



Arch. Angelina Muscolino
Via Torrente Agrò 35_98028 S. Teresa di Riva (ME)
Cell. 3396270808 email: angelinamuscolino@gmail.com
Pec angelinamaria.muscolino@archiworldpec.it

l'immobile oggetto di stima, con microzona catastale n° 13 e codice di zona C4 a prevalente destinazione residenziale e di tipo economico, ha un valore di mercato espresso in €/mq per immobili abitabili, aventi uno stato conservativo definibile normale, riferito alla superficie lorda, che varia:

a) Abitazioni di tipo economico:

da **940,00 e 1.350,00.**

Le Agenzie Immobiliari contattate in merito ad immobili della tipologia in esame, riferiscono un valore medio di mercato attuale di € 800,00/900,00.

Media ponderale fra il valore minimo e quello massimo derivante dalla Banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

€ (940,00 + 1.350,00) = € 1.145,00

Media ponderale fra il valore minimo e quello massimo derivante dalle Agenzie presenti sul territorio:

€ (800,00 + 850,00) = € 825,00

Dalla media si ha un valore di € 985,00.

Si ritiene comunque che il valore congruo da applicare sia di **€ 985,00/mq.**

10.3 CRITERIO DI CALCOLO:

Critero di calcolo consistenza commerciale_ D.P.R. 23.03.1998 n. 13

Part. 2902 sub 5 Categoria A/2 classe 10 _piano terzo				
Descrizione	Consistenza		Indice	Commerciale
Appartamento	96,15	x	100%	96,15
Terrazzino lato strada	11,43	x	33%	3,77
Veranda	8,41	x	33%	2,77
Totale	mq 115,99			mq 102,70

10.4 VALUTAZIONE:

Considerando la media

Immobile	Superficie lorda		Media ponderale	Valore intero
Appartamento	mq 102,70	x	€ 985,00	€ 101.156,74
Valutazione dell'immobile oggetto di stima				€ 101.156,74



Arch. Angelina Muscolino
 Via Torrente Agrò 35_98028 S. Teresa di Riva (ME)
 Cell. 3396270808 email: angelinamuscolino@gmail.com
 Pec angelinamaria.muscolino@archiworldpec.it

10.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	€ 10.115,67
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico degli acquirenti:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni degli acquirenti:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:	€ 0,00
Valore dell'immobile <i>al netto delle decurtazioni</i> nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.041,07

10.6 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':

Vista la tipologia dell'immobile e trattandosi una unità immobiliare distribuita su un piano il giudizio di divisibilità è **negativo**.

10.7 PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Il valore della vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di: **€ 91.041,07**

Diconsi *euro novantunoquarantuno/07*.

Alla presente perizia non sono state presentate osservazioni.

S. Teresa di Riva 02.06.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Arch. Angelina Maria Muscolino



