

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 174/2003 PROMOSSA NEI CONFRONTI DEI SIGG.

Premesse: Con provvedimento in data 29/11/2004, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concetta Zappalà ha incaricato il sottoscritto Ing. [REDACTED] con studio in Messina, Via Carlo Botta n° 2, per la redazione delle perizie di stima relativamente ai seguenti immobili:

- A) Appartamento, sito in Messina, Vill. Mili Moleti int. 45;
- B) Cantina, sita in Messina, Vill. Mili Moleti int. 7;
- C) Bottega sita in Messina, Via E. L. Pellegrino is. 156
- D) Fabbricato, sito in Messina, Vill. Giampileri, Via Trave;
- E) Terreno in Messina, Vill. Giampileri, C.da Pantano;
- F) Terreno in Messina, c.da Pignataro

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre conferito espresso mandato affinché il sottoscritto articoli la propria relazione di stima secondo i seguenti punti, ovvero:

- l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, la verifica della loro regolarità sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, dell'eventuale sanabilità delle stesse ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e dei relativi costi;
- l'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo previa autorizzazione del giudice, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto;
- una breve descrizione del bene, comprensiva dell'indicazione della natura dello stesso (es. terreno edificabile, agricolo, coltivato, ecc.) e della sua tipologia (ad es. casa singola o appartamento in condominio, negozio, ecc.), della sua ubicazione, della sua superficie, degli accessi, dei confini, delle eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, del contesto in cui si trovano, avuto riguardo alla destinazione di zona;
- la stima degli immobili, indicando distintamente i criteri utilizzati, le fonti di informazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stessa effettuati in base allo stato di manutenzione del bene, alla situazione di possesso, all'esistenza di diritti parziari in favore di terzi (ad es. usufrutto) e all'incidenza degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, ecc.;
- la verifica dello stato di occupazione degli immobili, ovvero se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi, ed a che titolo, producendo, se possibile, copia del contratto di locazione;
- l'indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

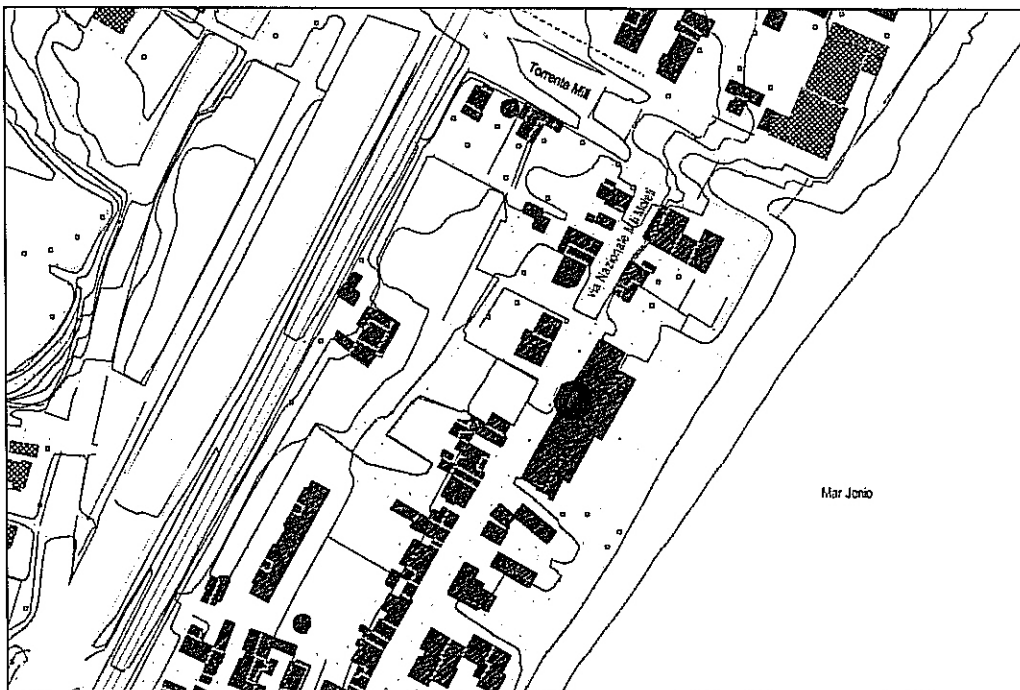
Preliminarmente occorre specificare che del compendio immobiliare sopra elencato, secondo le indicazioni dell'avvocato dei signori ██████████, restano all'interno della procedura esclusivamente gli immobili di cui ai punti A, B e C, in quanto i restanti cespiti sono di proprietà della signora ██████████, estranea alla procedura del Banco di Sicilia. Nel corso degli accertamenti peritali, si è potuto accertare altresì che il fabbricato D ricade in zona interdetta per il recente alluvione dell'ottobre 2009, mentre i terreni di cui ai punti successivi E ed F sono stati interamente coinvolti dalla frana principale che ha interessato, in conseguenza all'alluvione, il villaggio di Giampilieri. <

Relazione di stima:

A) Appartamento, sito in Messina, Vill. Mili Moleti int. 45;

B) Cantina, sita in Messina, Vill. Mili Moleti int. 7;

L'appartamento di cui al punto A della seguente relazione è costituito da un'abitazione posta al quarto piano int. 45, di un edificio sito in Mili Moleti c.da Barone. L'unità immobiliare è parte integrante di un fabbricato realizzato in c.a. intelaiato e solai piani, che comprende più unità immobiliari, realizzato in forza alla C.E. n°2774/1042 del 31.08.1968 e successive modificazioni e integrazioni. I lavori sono stati ultimati in data 20.12.1988 giusta attestazione del Sindaco in data 02.03.1989 n° 815. Non si sono riscontrate opere abusive di alcun tipo. All'appartamento è annessa una cantina, distinta al punto B dell'elenco di cui alla presente stima, sottostante il fabbricato ed avente accesso dall'androne condominiale.



Così come riportato nell'atto di pignoramento, l'appartamento (A) è censito in catasto al fg. 177, part. 1049 sub 68, per una consistenza di 4,5 vani; la cantina (B) al subalterno 29 della stessa particella.

Come è possibile evincere dalla allegata planimetria catastale, l'immobile è costituito da un comodo appartamento sito al quarto piano di un edificio a sei elevazioni fuori terra, ubicato in zona periferica, lungo la ex SS 114 nelle immediate vicinanze della spiaggia e quindi in posizione assai gradevole dal punto di vista panoramico. Confina a nord con vano scale ed altri appartamenti ditta venditrice, ad est con cortile condominiale prospiciente area demaniale, a sud con fabbricato aventi causa Todaro-Ponzio, ad ovest con Strada ex ss 114.

Esteso mq. 145,00 al suo interno e dotato di due ampi balconi estesi complessivamente mq. 23,40, si sviluppa con un impianto regolare, pressoché rettangolare, caratterizzato da una zona giorno prospiciente levante e quindi il mare Ionio, mentre le camere da letto che affacciano verso ponente sulla via pubblica.

Le caratteristiche di finitura sono quelle tipiche dell'edilizia commerciale di buona qualità dell'epoca di costruzione, che può farsi risalire alla fine degli anni 80, con pavimenti in granito, rivestimenti ceramici, infissi interni in tamburato di legno ed esterni in alluminio, impianti elettrici ed idraulici sottotraccia. Le condizioni di manutenzione sono buone.

La cantina di cui al punto B del superiore elenco, annessa all'abitazione fin qui descritta, come è possibile evincere dalla planimetria che precede, ha un impianto perfettamente rettangolare, è rifinita con intonaco di cemento e pavimenti in graniglia. E' dotata di impianto di illuminazione, ma sprovvista di aereazione diretta, si estende per mq. 16,25. Per la superficie complessiva convenzionale dei cespiti A e B si ha quindi:

A) Appartamento	mq. 145,00 x 1,00 =	145,00
Balconi	mq. 23,40 x 0,25 =	5,85
B) Cantina	mq... 6,25 x 0,50 =	3,12
Superficie complessiva =	mq.	153,97

L'immobile è utilizzato come residenza del Sig. XXXXXXXXXX

Ai fini della determinazione di un corretto valore di stima, si ritiene opportuno procedere operando la media tra il valore per capitalizzazione del reddito ed il valore commerciale. Sia per quanto attiene al valore commerciale, sia per il valore locativo è possibile fare riferimento ai dati forniti sulle quotazioni immobiliari da parte dell'Agenzia del Territorio. In riferimento al 1° semestre 2009, per abitazioni di tipo civile, in normali condizioni d'uso, l'Agenzia fornisce per la zona di riferimento i seguenti dati:

Valore di mercato €/mq. di superficie lorda:	min. 800 – max 1.000
Valore di locazione €/mq./mese di superficie netta:	min. 2,4 – max. 3,1

Detti valori, appaiono lievemente in ribasso con quelli direttamente riscontrabili sul mercato.

In considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, delle condizioni generali del condominio di cui fa parte ed ancora dell'epoca della costruzione, si ritiene opportuno assumere un valore commerciale leggermente superiore a quello riportato dall'Agenzia, ed assumere come valore di locazione il massimo dei valori riportati dallo stesso Ufficio.

Conseguentemente, in riferimento ad una superficie netta pari a 153,97 mq., è possibile ipotizzare un valore di locazione pari a :

€/mq. $3,1 \times 153,97 \text{ mq.} = € 477,31 \times 12 = € 5.727,72$ Si ha quindi:

- reddito annuo in c.t € 5.700,00
- detrazioni 20% € 1.140,00
- reddito netto € 4.560,00

In considerazione dell'elevata commerciabilità dell'immobile, dell'andamento attuale del mercato finanziario, può ritenersi congruo un saggio di capitalizzazione non superiore al 3%. Per il valore capitale si avrà quindi:

- $€ 4.560,00 : 0,03 = € 152.000,00$ VALORE CAPITALE

In riferimento a quanto sopra riportato può assumersi un valore mq. pari a € 1.200,00. Si ha quindi per il valore commerciale:

mq. $153,97 \times 1.200,00 \text{ €/mq.} = € 184.764,00$ VALORE COMMERCIALE

Per il valore di stima si avrà:

$(€ 152.000,00 + € 184.764,00)/2 = € 168.382,00$ VALORE DI STIMA

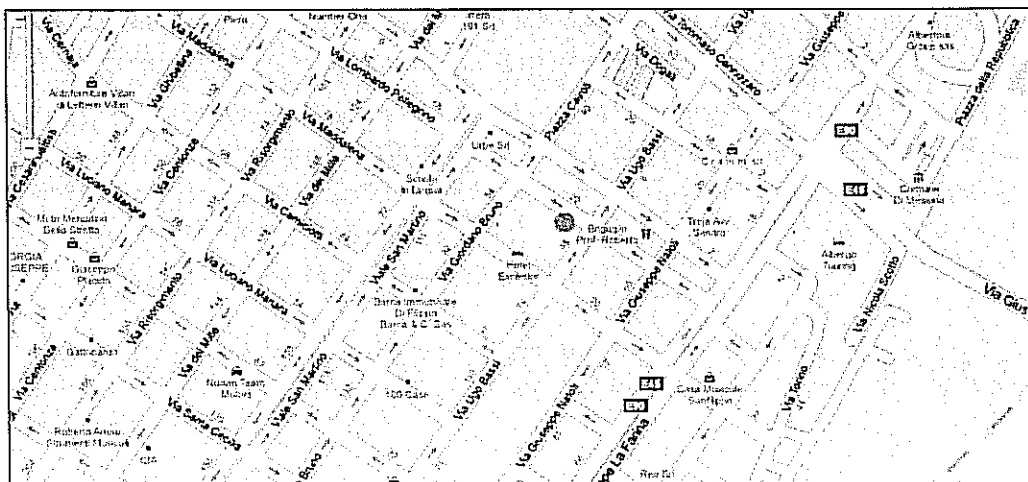
(Euro centosessantottomilatrecentottantadue/00)

C) Bottega sita in Via E. L. Pellegrino n°15

(UNICO BENE POSTO IN VENDITA)

L'immobile di cui al punto C della seguente relazione è costituito da un locale commerciale posto al piano terreno dell'is. 439/D del Piano Regolatore di Ricostruzione del Comune di Messina, con accesso dal civico n° 15 di Via E. L. Pellegrino.

Così come riportato nell'atto di pignoramento il magazzino è censito in catasto al fg. 228, part. 63 sub 1, cat. C1, classe 14, per una consistenza di 35 mq.



Come è possibile evincere dalla allegata planimetria, l'immobile è costituito da un unico grande vano accessibile dalla via E. L. Pellegrino dove si affaccia con una grande superficie vetrata. Esteso mq. 34,00 si sviluppa in origine con un impianto assolutamente regolare, rettangolare, caratterizzato dalla presenza, nella parte più interna di un piccolo servizio dotato di antibagno. In atto, l'unità immobiliare è stata accorpata dall'attuale inquilino alle vicine botteghe, per costituire un più ampio esercizio commerciale che si sviluppa con più vetrine sulla stessa via.

L'immobile è in atto locato per un canone mensile di € 1.330,00 alla [REDACTED]

Ai fini della determinazione del valore di stima, si ritiene opportuno procedere anche in questo caso operando la media tra il valore per capitalizzazione del reddito ed il valore commerciale.

Sia per quanto attiene al valore commerciale, sia per il valore locativo è possibile fare riferimento altresì ai dati forniti sulle quotazioni immobiliari da parte dell'Agenzia del Territorio. Il valore locativo tuttavia si valuterà operando la media tra quello effettivamente percepito dalla proprietà, e quello calcolabile secondo i dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari che, in riferimento al 1° semestre 2009, per locali aventi analoghe caratteristiche, in normali condizioni d'uso, fornisce per la zona di riferimento i seguenti dati:

Valore di mercato €/mq. di superficie lorda:	min. 1.900 – max 2.850
Valore di locazione €/mq./mese di superficie netta:	min. 7 – max. 10,4

Detti valori appaiono decisamente più bassi di quelli direttamente riscontrabili sul mercato per quanto attiene al valore commerciale, e per il valore locativo si discostano sostanzialmente dal reddito effettivamente percepito dalla proprietà. In considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, delle condizioni generali del condominio di cui fa parte ed ancora dell'epoca della costruzione, si ritiene opportuno assumere come valore locativo quello effettivamente percepito dai Sigg. [REDACTED]. Per la determinazione del valore locativo si avrà quindi:

€/mese 1.330 x 12 = € 15.960,00 Si ha quindi:

- reddito annuo effettivamente percepito	€ 15.960,00
- detrazioni 20%	€ 3.192,00
- reddito netto	€ 12.768,00

In considerazione dell'elevata commerciabilità dell'immobile, dell'andamento attuale del mercato finanziario, può ritenersi congruo un saggio di capitalizzazione non inferiore al 5%. Per il valore capitale si avrà quindi:

- € 12.768 : 0,05 = € **255.360,00 VALORE CAPITALE**

In riferimento ai dati sopra riportati sul mercato immobiliare, alle caratteristiche generali dell'edificio e alla sua ubicazione, può assumersi un valore mq. pari a € 5.000,00. Si ha quindi per il valore commerciale:

non 1263

mq. 34 x 5.000,00 €/mq. = € 170.000,00 VALORE COMMERCIALE

Per il valore di stima si avrà:

(€ 255.360,00 ± € 170.000,00)/2 = € 212.680,00 VALORE DI STIMA

(Euro duecentododicimilaseicentottanta/00)

Per il totale della stima si avrà quindi:

A/B) Appartamento e cantina sita in Messina Villaggio Mili Moleti

€ 168.382,00

C) Bottega in Messina via E. L. Pellegrino

€ 212.680,00

TOTALE VALORE DI STIMA

€ 381.062,00

(Euro trecentottantunosessantaduemila/00)

In riferimento a quanto richiesto nel mandato del Sig. Giudice, si ritiene opportuno procedere alla vendita secondo lotti separati.

Con quanto sopra si ritiene di avere adempiuto all'incarico conferito e si rimette la perizia di stima che precede.

Messina, 15.03.2010

Il Perito

Luigi Luteri

ALLEGATI:

- Planimetrie catastali dell'appartamento e della Cantina in Mili Moleti (ME);
- Estratto planimetrico della bottega in Via E. L. Pellegrino (ME).

*Deposito in archivio il 16.3.10
Il Cancelliere (M)*

L