

Tribunale di Messina

Seconda Sezione Civile

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R. Es. Imm. n. 277/2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Ugo Scavuzzo

CTU: Ing. Arch. Livio Lucà Trombetta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

RED SEA SPV SRL

Avv. S. Di Betta

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] **Viale P. Umberto Messina, 119 – Catasto fg. 112,
part. 607 sub. 9**



PREMESSA

Il sottoscritto arch. ing. Livio Lucà Trombetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n. 616, con Decreto del 07 novembre 2024 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Ugo Scavuzzo quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura R. Es. n. 277/2016. Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 07 novembre 2024.

Il sottoscritto C.T.U., al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, dopo aver avvisato le parti, ha proceduto in data 3 dicembre 2024 al sopralluogo dell'immobile, alla presenza dell'avv. [REDACTED], incaricato dal custode giudiziario notaio dott. Zuccarello Marcolini e dei [REDACTED], proprietari dell'immobile.

Alla fine di detto sopralluogo si è redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Messina, in prossimità dell'incrocio tra la via P. Umberto ed il viale Boccetta, ed è posto al piano secondo del corpo di fabbrica a Nord verso valle, in un edificio a quattro elevazioni fuori terra.

L'appartamento oggi è costituito, oltre all'ingresso e al corridoio di distribuzione, da un vano cucina, un ampio pranzo-soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Confina a Nord e ad Est con strada privata, a Sud con androne e cortile, ad Ovest con appartamento int. 10.

Al catasto fabbricati è censito al foglio 112, part. 607 sub. 9.

Detta ubicazione, anche se non centrale, è direttamente collegata con l'autostrada attraverso lo svincolo di Boccetta e al contempo è facilmente raggiungibile il centro, sia a piedi che in auto. Una criticità, invece, è rappresentata dalla mancanza di un posto auto privato- assegnato e dalla ridotta dimensione delle strade private circostanti, dove si ha molta difficoltà a posteggiare.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'appartamento, oltre alle modifiche indicate nel verbale di sopralluogo allegato, (verifiche che a parere del sottoscritto C.T.U. possono rientrare nella fattispecie dei lavori che non necessitano di autorizzazioni preventive, poiché nessun aumento di volume né modifiche alle strutture è stato effettuato; si tratta esclusivamente della eliminazione di un vano per realizzare un secondo bagno, un corridoio di accesso e un piccolo ripostiglio.



Dette modifiche, ovviamente, vanno solamente riportate in catasto, per rendere la planimetria catastale attuale conforme alla nuova distribuzione planimetrica così da poterla allegare al futuro atto di vendita. Lo stato di conservazione dell'immobile, data la vetustà dello stesso, costruito da oltre cinquanta anni, pur se nel tempo ha avuto all'interno una qualche manutenzione, necessita di una futura ristrutturazione dei prospetti esterni, anche per ovviare ai fenomeni di umidità che si sono ripetuti negli anni, soprattutto per le pareti esposte a Nord. Si renderà necessaria quindi, anche una generale ripittura delle pareti interne.

Detti lavori da effettuare determinano forfettariamente un costo che determina un deprezzamento del valore dell'appartamento, che si stima nella percentuale del 20%.

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene, oggetto del presente procedimento, è stato adottato un metodo sintetico-comparativo, che consente di determinare il più probabile valore venale di un bene immobile, raffrontando i valori di mercato attuati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni. Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato. Quindi, tenuto conto delle dimensioni, dell'ubicazione e della vetustà dello stabile e di altre caratteristiche dello stesso, si ritiene congruo determinare un valore unitario al mq pari ad € 900,00;

pertanto si avrà:

$$Vu \times Sc = V$$

dove:

Vu equivale al valore unitario

Sc equivale alla superficie commerciale lorda

V equivale al valore dell'immobile

Per cui avremo:

$$€ 900 \text{ €/mq} \times 114,20 \text{ mq} = € 102.780,00$$

Per quanto detto prima, tale importo viene abbattuto del venti per cento, per cui il valore dell'immobile da stimare si ritiene equo in euro 105.000,00 meno 20%, per cui il prezzo effettivo di mercato è di euro 82.224,00 che, arrotondato, risulta pari ad euro 82.200,00 (ottantaduemiladuecento euro).

Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Messina, Agenzie Immobiliari.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.200,00.



Conclusioni:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima dell'appartamento sito in Messina Via P. Umberto 119, al catasto al Foglio 112, part. 607 sub. 9, è quantificato in **€ 82.200,00.**

Elenco Allegati:

ALLEGATO 1: Titolo di proprietà, atto di acquisto Notaio [REDACTED];

ALLEGATO 2: Planimetria catastale;

ALLEGATO 3: Visura catastale;

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo datato 3 dicembre 2024;

ALLEGATO 5: Documentazione fotografica

* * * * *

Tanto per l'incarico conferitomi

Messina, lì 27/03/2025

IL CTU

Ing. Arch. Livio Lucà Trombetta



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 3 APRILE 1936, N. 230)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Messina*

Viale Principe Umberto (Cappellini)

Ditta

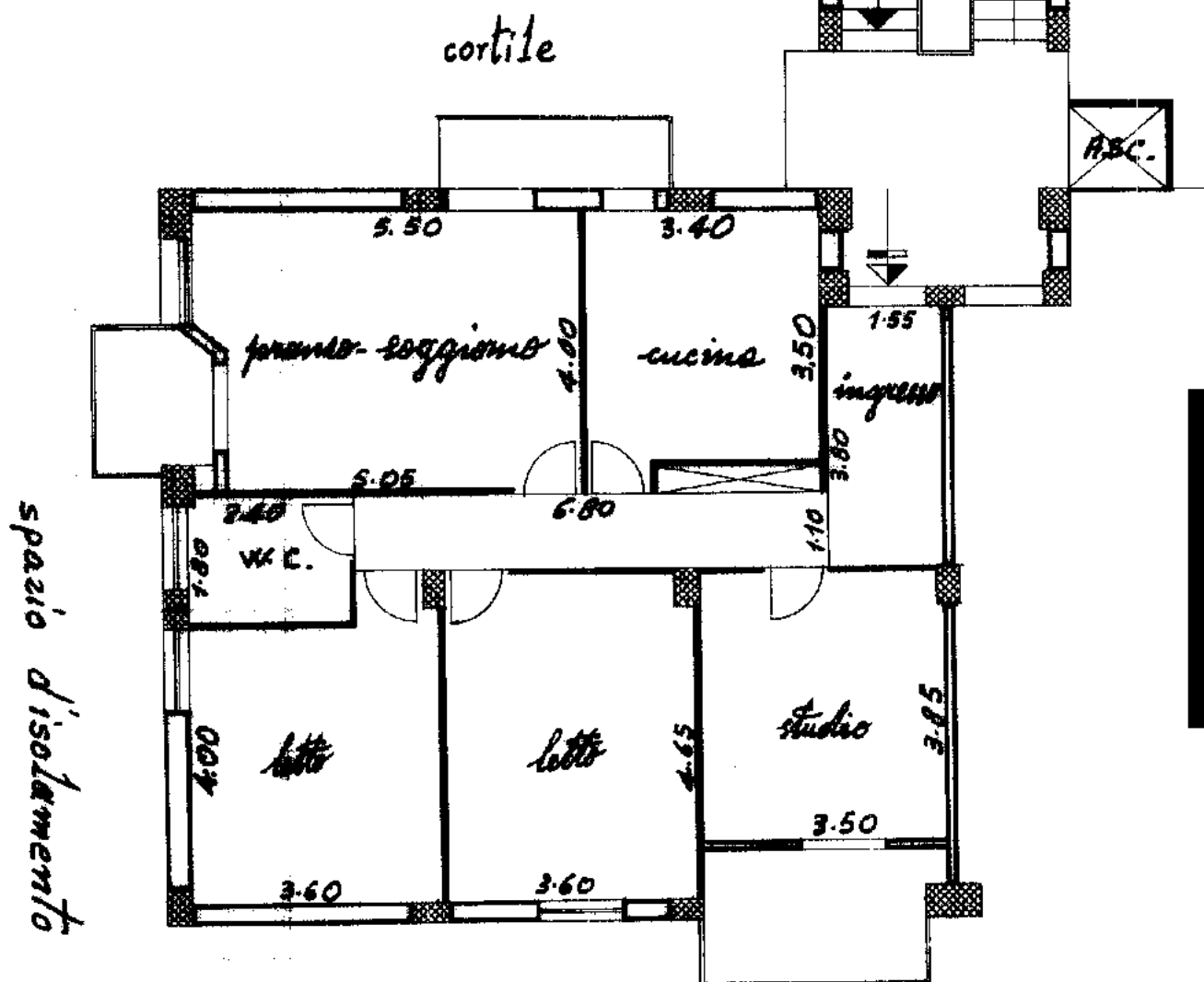
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Pianta del 2° piano

0151630



0151630



spazio d'isolamento

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 31-1-963
PROT. N° 295

Compilata dal *Perito Edile*

Iscritto all'Albo dei *Periti Industriali*
della Provincia di *Messina*

Firma: *P.E. Salvatore Puerini*

INVENTO GRAFICO DELLO STATO

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/01/2025

Dati identificativi: Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 112 Particella 607 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 278,89

Zona censuaria 2,

Categoria A/2^a, Classe 10, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIALE PRINCIPE UMBERTO n. 119B Piano 2

Dati di superficie: Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 111 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2024 Pratica n. ME0032354 in atti dal 31/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32354.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 112 Particella 607 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MESSINA (F158) (ME)

Foglio 112 Particella 607

VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/08/2004 in atti dal 11/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 1446/2004)

> **Indirizzo**

VIALE PRINCIPE UMBERTO n. 119B Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2024 Pratica n. ME0032354 in atti dal 31/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32354.1/2024)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 278,89**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2^a**, Classe **10**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/08/2004 in atti dal
11/08/2004 - Variazione identificativo di foglio per
allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n.
1446/2004)

> **Dati di superficie**

Totale: **115 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **111 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/01/1964, prot. n. 5320

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

- > [REDACTED] 1. Atto del 17/11/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] PI di MESSINA in atti dal
18/11/2008
- > [REDACTED] di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



ALLEGATO N. 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



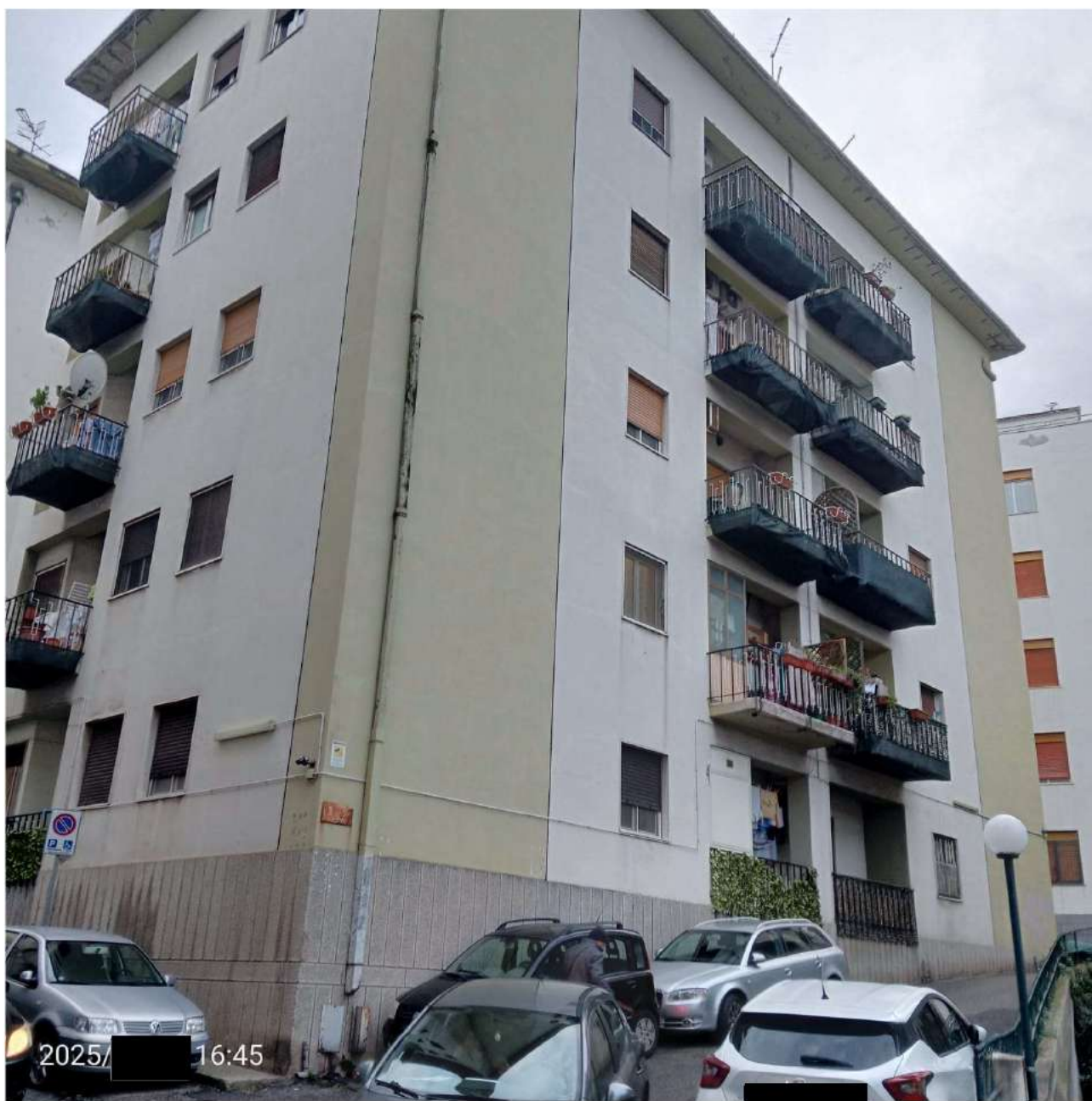


Foto 1 - Vista esterna da Viale Principe Umberto





Foto 2 - Vista del portone di ingresso





Foto 3 – Vista del vano scala condominiale



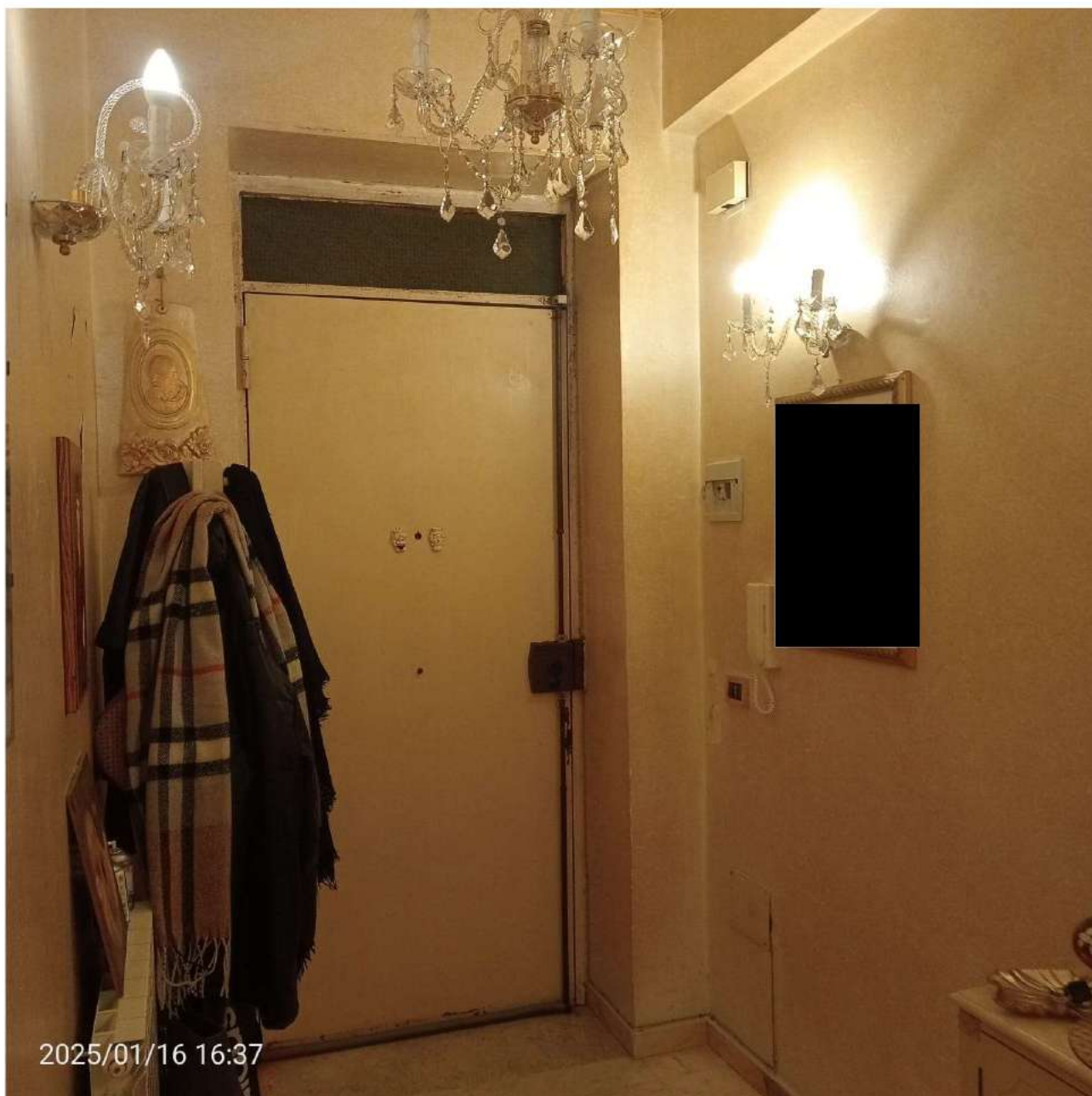


Foto 4 - Vista interna dell'ingresso





Foto 5 - Vista interna del disimpegno



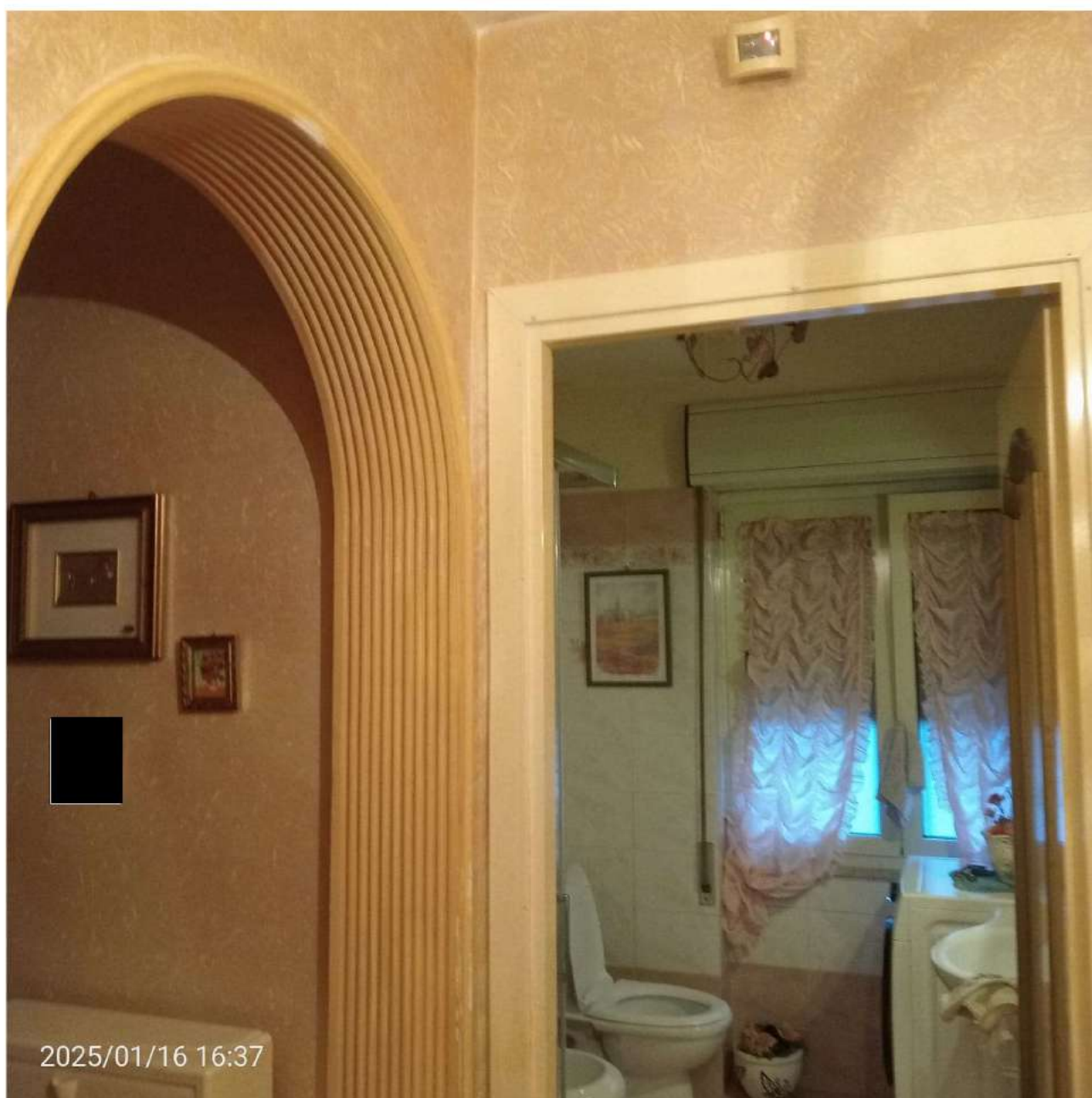


Foto 6 - Vista interna del disimpegno verso i bagni.



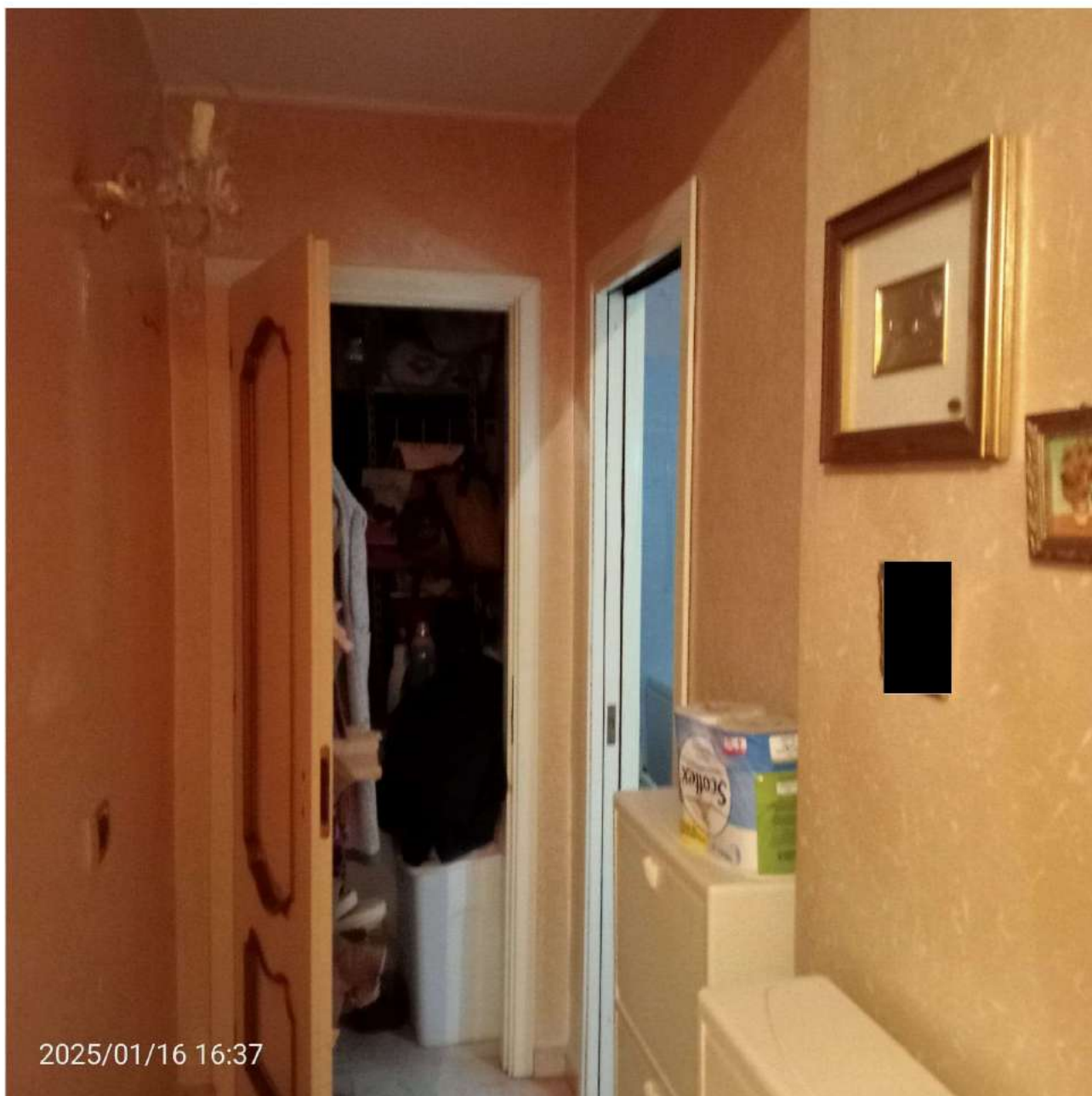


Foto 7 - Vista interna del disimpegno verso il secondo bagno ed il ripostiglio.





Foto 8 - Vista interna del pranzo soggiorno.





Foto 8 - Vista interna della cucina.





Foto 9 - Vista interna dei fenomeni infiltrativi nella camera da letto.





Foto 10 - Vista interna della cameretta.





Foto 11 - Vista interna del bagno.

