

TRIBUNALE DI MESSINA

II^ Sezione Civile

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile iscritta al  
n° 8542/2008 R.G. vertente

tra

**Credito Siciliano S.p.a.**

e

G. I.: Dott. Daniele Carlo Madia

Udienza Prossima: 26/01/2017

Messina, li 18/10/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Antonino Altavilla

*Studio Tecnico Dott. Ing. Antonino Altavilla*  
Via San Giovanni di Malta n° 20/A Isolato 398  
Tel. 090/2925586 Mobile 335/5734296  
a.altavilla@tin.it - antonino.altavilla@ingpec.eu  
981223 Messina  
P.I. 02074230836

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Causa Civile iscritta al n° 8542/2008 R.G. vertente**

**tra**

**Credito Siciliano S.p.a.**

**e**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Note:** la bozza della relazione di ctu è stata inviata alle parti con pec del 18/10/2016.

**Non essendo pervenute note e/o rilievi, se ne conferma il contenuto qui di seguito riportato.**

**Gli allegati 7, 8 , 9, 10 sono rispettivamente l'invio della bozza a mezzo pec e le ricevute di consegna.**

\*\*\*\*\*

**1. Premessa**

All'udienza del 26/11/2015, l'illustrissimo sig. Giudice Dott. Daniele Carlo Madia nominava il sottoscritto dott. ing. Antonino Altavilla, con studio tecnico in Messina, consulente tecnico d'ufficio nella causa civile sopra indicata.

Fissava per conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito l'udienza del 23/06/2016 ; in tale circostanza concedeva termine di giorni novanta per la stesura della bozza della relazione; giorni venti alle parti per eventuali rilievi e ulteriori giorni venti per il riscontro ai suddetti rilievi di parte e deposito della relazione definitiva.

Rinviava per il proseguimento della causa all'udienza del 26/01/2017.

Firma Dott. ALTAVILLA ANTONINO

## 2. Oggetto della relazione e mandato

La presente relazione ha il fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa sito nel villaggio Giampilieri Superiore del Comune di Messina di proprietà dei coniugi [REDACTED]

Si trascrive il mandato conferito, ovvero:

*“1) individui con riferimento ai titoli di provenienza l'immobile da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota;*

*2) descriva dettagliatamente il bene stesso (completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti e tenendo in considerazione i rilievi sollevati sul punto dai resistenti [REDACTED] in comparsa conclusionale) e ne dia rappresentazione grafica e fotografica, accertando se lo stesso sia comodamente divisibile;*

*3) predisponga, in caso di accertata comoda divisibilità, un progetto di comoda divisione in natura del bene in comproprietà, determinando eventuali conguagli;*

*4) accertare, in caso di non comoda divisibilità, il valore commerciale dell'immobile in questione;*

*5) rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge e, in particolare, ai sensi delle L. 28.2.85 n. 47 e succ. modifiche.*

## 3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Si premette che, con istanza depositata in data 19/09/2016, nonostante il regolare invio delle comunicazioni di inizio delle operazioni peritali, lo



la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

La documentazione pervenuta di cui all'allegato 5, è invece un semplice stralcio del foglio di mappa catastale dove ricade l'immobile e dunque non assolve a quanto richiesto nel mandato.

D'altra parte, si evidenzia che il procuratore dell'attore non può accedere alla banca dati del catasto ai fini dell'acquisizione della planimetria catastale in quanto soggetto non autorizzato né munito di delega da parte del proprietario dell'immobile, né rendere dichiarazioni in sua vece.

Tuttavia, si fa presente che nel corpo della relazione di ctu in atti, a firma del dott. Ing. [REDACTED] in data 20/09/2006 e relativa alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al Tribunale di Messina n° 10/2000, promossa da Banca Popolare Santa Venera, nei confronti di [REDACTED] non sono emerse difformità tra i luoghi e la planimetria catastale.

Allo stato attuale ed a supporto di quanto richiesto nel mandato, non essendo stato possibile ispezionare l'immobile lo scrivente non può confermare lo stato dei luoghi o meglio la rispondenza degli stessi alla planimetria catastale.

#### **4 Risposte ai quesiti**

**4.1) *individui con riferimento ai titoli di provenienza l'immobile da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota;***

L'immobile oggetto di causa è un appartamento per civile abitazione, di vecchia costruzione, sito nel territorio del Comune di Messina, Villaggio Giampileri Superiore, Via Lena, 6.

Dalla certificazione Notarile si evince che ai signori [REDACTED] [REDACTED] l'immobile era così pervenuto: atto di riscatto del

25/09/1968 in Notar [REDACTED] trascritto il [REDACTED] 47, in virtù del quale i signori [REDACTED] (indicato con data di nascita [REDACTED]) e [REDACTED] riscattavano da [REDACTED] nato a [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva, con successivo atto in rettifica del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] veniva ratificata la data di nascita del sig. [REDACTED] indicata erroneamente nel precedente atto 1 [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] l'immobile era così pervenuto:

Atto di compravendita del 06/11/1967 in Notar [REDACTED] trascritto ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i quali si riservavano il diritto di riscatto entro una anno.

Ai signori [REDACTED] in origine era così pervenuto:

Atto di compravendita del 28/05/1967 in Notar [REDACTED] trascritto il [REDACTED] da potere di [REDACTED] atore nato a Messina il 09/06/1887.

In relazione a quanto sopra l'immobile appartiene per ½ ciascuno indiviso ai signori [REDACTED]

*4.2) descriva dettagliatamente il bene stesso (completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti e tenendo in considerazione i rilievi sollevati sul punto dai resistenti [REDACTED] in comparsa conclusionale) e ne dia rappresentazione grafica e fotografica, accertando se lo stesso sia comodamente divisibile*

Dalla visure effettuate presso l'ufficio Provinciale - territorio, servizi catastali

Firmato: Dr. ALTAVILLA A. ANTONINO

l'immobile è così censito:

- Catasto fabbricati Comune di Messina, fg. 203 part. 557 zona censuaria 2, cat. A/4 classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale mq. 151, totale escluse aree scoperte mq. 144, Rendita euro 59,65, indirizzo Vicolo III n° 38, piano T-1-2, in ditta [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ½ ciascuno (cfr. All. 2 e 3).

Trattasi di fabbricato unifamiliare che sotto il profilo tipologico è a schiera ovvero ha due lati liberi ed i rimanenti a confine con altri immobili.

Confina a nord con via Lena, a sud con vico Lena, ad est e ovest con fabbricati in ditta [REDACTED] (part. 558) e [REDACTED] (part. 556).

L'appartamento suddetto, ricade inoltre in zona centrale del villaggio Giampileri Superiore, servita e dotata degli indispensabili servizi per la vita di ogni giorno.

Per quanto potuto accertare la struttura portante è in muratura di pietrame ed i solai sono in laterocemento.

Il fabbricato è a quattro elevazioni fuori terra dal lato del prospetto sud mentre a tre elevazioni dal lato del prospetto nord.

Il suddetto immobile si compone al piano seminterrato da un unico vano cantina; al piano primo da un vano camera e da pranzo-soggiorno; al piano secondo da due camere con w.c. ed infine al piano terzo da una cucina ed un w.c. collegati ad una terrazza a livello.

Le varie elevazioni sono raggiungibili tramite una scala interna che si diparte dal piano interrato fino alla terrazza (cfr. planimetria catastale all. 3).

Come accennato l'appartamento è di vecchia costruzione e versa in cattivo

ALTAVALIA ANTONINO

stato di conservazione e manutenzione visibile in particolare anche nei prospetti esterni (cfr. doc fotografica).

Il portoncino di ingresso è in legno mentre le aperture sono dotate di persiane in legno. I pavimenti sono in scaglia di marmo (40x40) ed i rivestimenti dei servizi sono piastrellati fino all'altezza di circa m. 2,00.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia ed allacciati alle reti pubbliche. E' privo di impianto di riscaldamento (vedasi per la descrizione ctu ing. [REDACTED] già citata).

***4.3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;***

Si rinvia al paragrafo seguente.

***4.4) accertare, in caso di non comoda divisibilità, il valore commerciale dell'immobile in questione***

Come in precedenza detto, in relazione allo stato dei luoghi, alla superficie dell'appartamento, alle caratteristiche distributive, di finitura attuali ed impiantistiche non è economicamente conveniente effettuare la divisione o il frazionamento del bene.

Si procede, quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero immobile.

In tal senso, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare della zona, rete internet, riviste specializzate ed Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Si premette che della fattispecie in esame, alla data odierna, non si è rinvenuto un mercato particolarmente attivo di compravendite.

In condizioni ordinarie o normali immobili simili a quello in esame sono compravenduti in un “range” di valori che mediamente oscilla fra €/mq 800,00 ed €/mq 1.100,00.

Tuttavia le risultanze di cui sopra e le specifiche caratteristiche intrinseche dell’immobile consentono di affermare che il più probabile valore di mercato possa essere equamente stimato in €/mq. 350,00 (trecentocinquanta/00).

Ciò premesso, dalla planimetria catastale, dagli sviluppi e dai conteggi risulta che la superficie coperta dell’appartamento ovvero la superficie commerciale è di mq. 105,62.

La superficie coperta della cantina è di mq. 41,65; la superficie di balconi e della terrazza è di mq. 22,20.

Dette superfici dei locali e spazi accessori devono essere omogeneizzate alla superficie lorda commerciale ovvero la cantina con un coefficiente riduttivo di 0,50 e la Terrazza -balconi con un coefficiente riduttivo di 0,25.

In definitiva, la superficie lorda commerciale è pari a:

$$S = \text{mq. } 105,62 + \text{mq. } 41,65 \times 0,5 + \text{mq. } 22,20 \times 0,25 = \text{mq. } 132,00$$

Valore di mercato:  $\text{mq. } 132,00 \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€} . 46.200,00$   
(quarantaseimiladuecento/00).

### ***Stima per capitalizzazione del reddito***

Secondo questo principio estimativo un immobile tanto più vale in relazione alla redditività media annua e continuativa che può fornire.

Il più probabile valore di mercato è espresso dal rapporto tra il Beneficio Fondiario netto “B<sub>fn</sub>” (cosiddetto canone di locazione netto o beneficio fondiario ed il tasso di capitalizzazione “r” (V= B<sub>fn</sub> : r).

Per quanto sopra detto, dal reddito lordo annuo ritraibile “B<sub>f</sub>” si dovranno

dedurre tutte le spese “S” dirette ed indirette, medie annue normalmente a carico del proprietario al fine di pervenire al reddito netto o  $B_{fn}$ .

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, il canone annuo mediamente ritraibile  $B_f$  è pari a

$$B_f = 12 \times \text{€./mese } 250,00 = \text{€. } 3.000,00.$$

Le spese (quali quote di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione, imposte sfitto ed inesigibilità ecc.) incidono sul canone di affitto mediamente nella misura circa del 20%.

$$S = 0,20 \times \text{€. } 3.000,00 = \text{€. } 600,00$$

Quindi si ha  $B_{fn} = B_f - S$

$$B_{fn} = \text{€. } 3.000,00 - \text{€. } 600,00 = \text{€. } 2.400,00;$$

$$V = B_{fn} : r = \text{€. } 2.400,00 : 0,05 = \text{€. } 48.000,00.$$

per quanto attiene il valor del saggio di capitalizzazione “r” esso è stato assunto per via comparativa nella misura del 5%.

Mediando fra la stima a valore di mercato e quella per capitalizzazione del reddito si ha:  $V = (\text{€. } 46.200,00 + 48.000,00) : 2 = \text{€. } 47.100,00$  che si approssima per difetto in  $\text{€. } 47.000,00$  (quarantasettemila/00).

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto della presente relazione, alla data attuale è di  $\text{€. } 47.000,00$  (quarantasettemila/00).

**4.5) rilevi se l’immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge e, in particolare, ai sensi delle L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif;**

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Dalla relazione a firma del CTU ing. [REDACTED] non si evidenziano difformità edilizie o urbanistiche e dunque l’immobile può considerarsi regolare cioè possiede i



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Antonino Altavilla



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MESSINA ( Codice: F158) Provincia di MESSINA Catasto Fabbricati      Foglio: 203 Particella: 557
-----------------------------	--

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		203	557		2		A/4	5	5,5 vani	Totale: 151 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 144 m <sup>2</sup>	Euro 59,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VICOLO III n. 38 piano: T-1-2;								

INTESTATI					
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1					

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

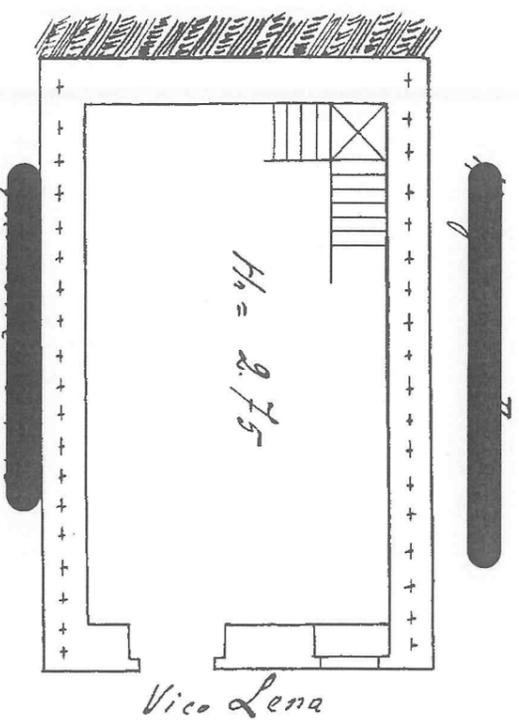
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



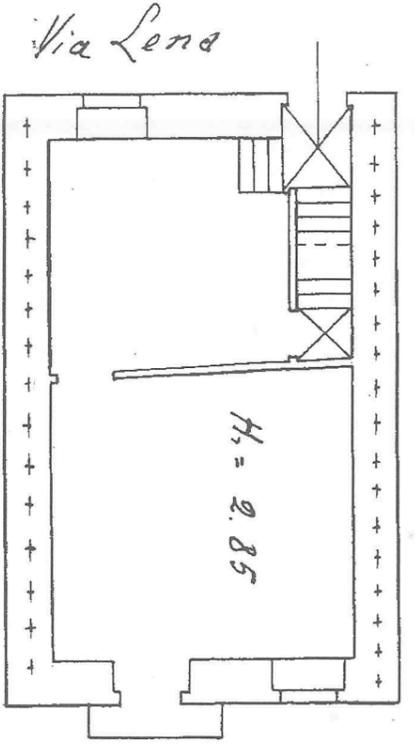
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12647670  
Comune Messina (Giampitroni) Ditta [redacted]  
Via Lena - n. 38

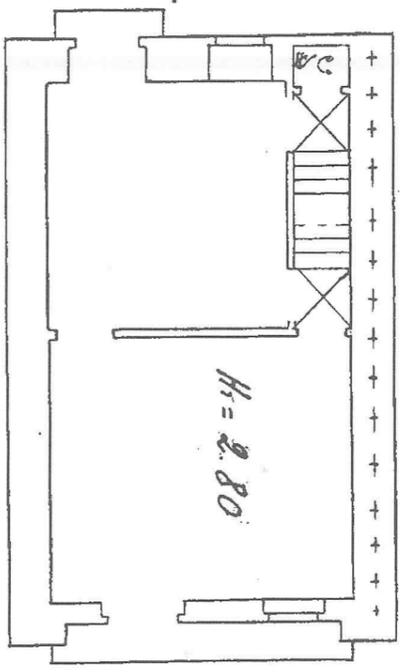
in Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario



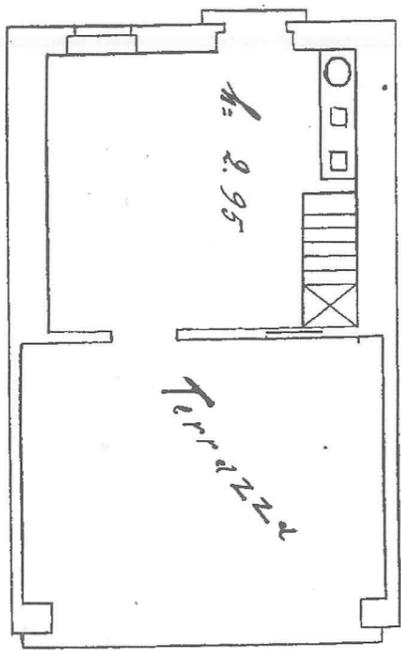
P.T.



P.T.



P.T.



P.T.

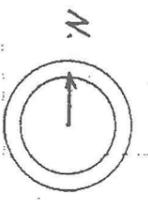
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)  
COMUNE di Messina  
Talloncino di riscontro DELLA  
SCHEDA NUMERO 12647670  
A VERBA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in unita immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



10 metri

ACCETTABILE

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data 19.12.1939 XVIII Firma [redacted]

[Handwritten signature]