

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

N. 327/12 R. Es. Imm.

Cronologico n. 19

Banca Agricola Popolare di Ragusa

contro

Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa I. Acacia

C.T.U.: ING. DOMENICO AMATO

Viale Boccetta,40

MESSINA

TRIBUNALE DI MESSINA

RELAZIONE DI STIMA

Relazione di stima richiesta dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina Dott.ssa Ivana Acacia, relativa al procedimento promosso dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa in danno della Signora [REDACTED] scritto al n° 327/2012 R.E.

OPERAZIONI PERITALI

Prestato il giuramento di rito e ritirati i fascicoli di parte, dopo un'analisi degli stessi, il C.T.U. fissava un primo accesso per il 9 maggio 2013 alle ore 16,30, rinviato al 23 maggio alle 17,30 per l'impossibilità della Signora [REDACTED] ad essere presente.

Inizialmente il sottoscritto ha avuto difficoltà a rintracciare il luogo di ubicazione dell'immobile, dal momento che la Via Torino si trova nei pressi del cavalcavia che conduce alla Zona Falcata, successivamente constatato che nella visura catastale si faceva riferimento alla via Roosevelt, dove mi sono recato ed ho incontrato la proprietaria dell'immobile, che mi ha confermato che una volta quella era Via Torino. (Allegato: A)

Alla luce di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo, cioè della diversità di distribuzione interna dell'immobile, rispetto alla visura catastale, si è fatta istanza al Giudice dell'Esecuzione, in data 27 maggio, per poter procedere alla corretta catastazione con l'aiuto di un ausiliario, provvedimento concesso in data 28 maggio. (Allegato: B - C)

La nuova e completa modifica della catastazione veniva eseguita in data 29 luglio, da parte del tecnico incaricato ed autorizzato, Arch. Alessandra Sorrenti, di cui si allega copia completa di quanto presentato all'Agenzia del Territorio e dalla stessa rilasciata in data 30 Luglio 2013. (Allegato: D)

In data 4 e 5 dicembre 2013 si è inviata copia, tramite e-mail, della Stima dell'immobile di cui al procedimento agli avvocati delle parti (Avv.ti G.Giacoppo e M.Lombardo), dando tempo fino al 20 dicembre e non ricevendo alcuna nota, in merito alla stessa, fino alla data odierna. (Allegato: E)

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il locale oggetto della stima, identificato catastalmente al Foglio 235 Particella 46 Sub. 9 Cat. A/4 Piano Terra Classe 3, Rendita 169,66 fa parte di un complesso che si estende per tutto l'isolato n.20 ed è compreso tra, a nord dalla Via Roosevelt, ad est dalla via La Farina, a sud dalla via Abruzzi e ad ovest dalla via Reggio Calabria, con all'interno un ampio cortile, attrezzato con aiuole e con accessi dai quattro lati. (Foto n. 1)

L'accesso più prossimo all'immobile oggetto di stima è quello di via Roosevelt al n. 5, da questo cortile nell'angolo posto a nord-ovest è ubicata una scala che collega gli appartamenti di questa parte dell'isolato. Prima di immettersi nell'androne della scala, immediatamente a destra è ubicato il portone dell'immobile in esame, davanti al quale è stato realizzato un balconcino, a quota piano terra, chiuso da un cancelletto in ferro, in fondo al quale con una vetrata è stato realizzato un armadio a muro. (Foto n. 2 - 3)

Superato il portoncino d'ingresso, si accede ad una stanza abbastanza ampia, che in parte, lato ovest, è adibita ad angolo cottura con antistante la zona pranzo, da questo vano, proseguendo verso nord, tramite due archi di diverse dimensioni, si accede al salotto, fornito di finestra che si affaccia su Via Roosevelt. (Foto n. 4 - 5 - 6 - 8 - 9)

Alla destra del vano cucina/pranzo si accede ad un disimpegno che consente l'immissione nel bagno e nella camera da letto.

Il bagno, fornito di piatto doccia, lavabo, vaso e bidet, ha una finestra, di dimensioni ridotte in larghezza ma estesa fino al soffitto, che si affaccia sul cortile interno precedentemente descritto. (Foto n. 7)

La camera da letto è abbastanza ampia da consentire un arredamento completo (letto, armadio, toilette) anche se tale arredamento ne rende difficoltoso l'accesso; anche questa stanza munita di finestra, di dimensioni normali, anch'essa prospiciente il cortile. (Foto n. 10 – 11 - 1)

La pavimentazione è realizzata con mattonelle di ceramica (40x40) collocate a tappeto, ad eccezione del bagno dove si ha un pavimento in ceramica 20x30, con un rivestimento, sempre di ceramica 20x30, fino ad un'altezza di ml. 2,10.

L'angolo cottura ha le pareti rivestite con mattonelle 20x25, per un'altezza di ml. 1,60.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e l'immobile è privo d'impianto di riscaldamento

CRITERI DI STIMA

Per il raggiungimento dello scopo della presente relazione il sottoscritto si è avvalso dei seguenti criteri di stima:

del "valore di mercato",

del "costo di costruzione",

del "valore per capitalizzazione dei redditi".

“**Valore di mercato**” è determinato in base ad indagini effettuate e dal confronto dei valori di compravendita di immobili simili, dall’ubicazione, dalle caratteristiche e dallo stato di manutenzione dell’immobile stesso. Dal risultato ottenuto si detrae un importo pari al 10% del valore per tenere conto delle imposizioni fiscali.

“**Costo di costruzione**” è determinato dal **costo del terreno**, necessario alla realizzazione della stessa superficie dell’immobile, e dal **costo di costruzione** per ogni mq. di superficie utile, considerandone per quanto si riferisce ai balconi, le terrazze, i depositi ed i garage 1/3 della superficie utile, aumentato per l’**incremento d’impresa** del 30% ed un **decremento per vetustà**, in questo caso, pari al 10%.

“**Valore per capitalizzazione dei redditi**” che scaturisce dal valore dell’immobile in caso di locazione, determinando il **reddito annuo**, riferito sempre a situazioni simili (dimensione, ubicazione, vicinanza con servizi, ecc. ecc.), considerando una **riduzione** pari al 20% per spese, imposte, fitti ed insolubilità, ed applicando una **capitalizzazione** pari al coefficiente di 3,85%.

Detti criteri, per quanto soggettivi, sono caratterizzati dall’analisi del mercato per immobili simili a quelli presi a base della stima, dai dati tecnici, dal sito, dallo stato di conservazione degli immobili stessi.

STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

All'immobile in questione si accede preferibilmente dalla Via Roosevelt, strada che collega la Villa Dante alla Via La Farina, quindi in una zona abbastanza centrale, a due passi da Villa Dante e quindi dal Viale San Martino e dalla Via La Farina.

Il fabbricato, pur non presentando dal punto di vista architettonico particolari pregi, essendo stato realizzato intorno ai primi anni 50, rappresenta l'architettura in voga di quel periodo, quando furono realizzati una serie d'immobili comprendendo gli interi isolati, realizzando perimetralmente gli edifici con all'interno il cortile, in parte pavimentato ed in parte con aiuole, rendendo utilizzabili gli spazi interni.

In merito al valore di mercato, da ricerche fatte in loco e tramite siti internet specializzati, si è ritenuto congruo il prezzo di € 1.500,00, tenuto conto anche dei valori assegnati per abitazioni di tipo economico dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che varia da € 1.300,00 ad € 1.950,00, relativo al 2° semestre del 2012.
(Allegato: F)

Quindi, computando il prezzo di vendita vuoto per pieno si ha:

$$\text{mq. } 53,20 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } \underline{79.800,00}$$

cui vanno detratte le imposizioni fiscali pari al 10% nella misura di: € 7.980,00

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

€ 71.820,00

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

La stima è stata eseguita sulla base del costo dell'area di un computo volumetrico vuoto per pieno, degli oneri accessori, quale utile lordo dell'impresa, nonché un parametro congruo di adeguamento per il grado di vetustà dell'immobile, tenendo in considerazione che l'immobile è in buono stato di manutenzione.

- Costo area

$$\text{mq. } 68,00 \times \text{€}/\text{mq. } 375,00 = \text{€ } 25.500,00$$

- Costo costruzione

$$\text{mq. } 53,00 \times \text{€}/\text{mq. } 750,00 = \text{€ } \underline{39.750,00}$$

Sommano € 65.250,00

- Incremento 27% utile impresa

$$\text{€ } 65.250,00 \times 0,27 = \text{€ } 17.617,50$$

- Decremento 10% per vetustà

$$\text{€ } 65.250,00 \times 0,10 = \text{€ } \underline{- 6.525,00}$$

TOTALE € 76.342,50

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Le operazioni tenute a base della seguente stima sono legate ad un esame di fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, alla determinazione del reddito annuo presunto, riferito ad immobili simili nella stessa zona, alle spese calcolate in percentuale per mantenere il reddito ed alla scelta del tasso medio di capitalizzazione.

- Rendita mensile presunta pari a € 500,00 da cui:

$$€ 400,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.800,00$$

- a detrarre il 20% per spese, imposte, fitti ed insolvibilità:

$$€ 4.800,00 \times 0,20 = € - 960,00$$

$$\text{Rendita netta} \quad € \quad 3.840,00$$

- calcolo per capitalizzazione al 3,85 % :

$$€ 3.840,00 \times 100 / 3,85 = \underline{\underline{€ 99.740,26}}$$

RIEPILOGO

Sommando i tre tipi di valutazione, si ottiene un valore complessivo:

- per valore di mercato	€	71.820,00
- per costo di costruzione	€	76.342,50
- per capitalizzazione dei redditi	€	<u>99.740,26</u>
Sommano	€	<u>247.902,25</u>

Il valore che si può attribuire all'immobile è la media aritmetica delle somme precedentemente ottenute che è pari ad € 82.634,25, valore che, tenuto conto della situazione generale di stallo del mercato immobiliare, che non privilegia attualmente le porzioni immobiliari di questo tipo, va ridotto ad

€ 80.000,00.

* * * * *

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatogli.

Si resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, per eventuali chiarimenti o quanto altro fosse necessario, in relazione a quanto determinato nella presente relazione di stima.

Messina li 04/01/2014



Il C.T.U.

Domenico Amato

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Domenico Amato".

9.1.14

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

N. 327/12 R. Es. Imm.

Cronologico n. 19

Banca Agricola Popolare di Ragusa
contro



Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa I. Acacia

ALLEGATI

C.T.U.: ING. DOMENICO AMATO
Viale Boccetta, 40
MESSINA

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

 RELAZIONE DI STIMA 

N. 327/12 R. Es. Imm.

Cronologico n. 19

 Banca Agricola Popolare di Ragusa

contro


Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa I. Acacia

FOTOGRAFIE

C.T.U.: ING. DOMENICO AMATO

Viale Bocchetta,40

MESSINA

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa Ivana Acacia
Tribunale di Messina

Il sottoscritto Ing. Domenico Amato, incaricato di redigere la stima dell'immobile di cui nella procedura esecutiva n. 327/2012 R.G.E. promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa in danno di [REDACTED] nel corso del sopralluogo ha potuto constatare delle incongruenze relativamente a quanto a tutt'oggi depositato presso l'Agenzia del Territorio di Messina.

In maniera particolare dalla Visura si evince che l'immobile è ubicato in Via Torino n.5, nei pressi del Cavalcavia, che conduce alla Zona Falcata, mentre in effetti, l'immobile si trova in Via Roosevelt is.20, nei pressi della Villa Dante; a tal proposito è stato riferito dalla Signora [REDACTED] che la Via Roosevelt si chiamava Via Torino.

Inoltre, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha potuto riscontrare delle diversità nell'ambito della distribuzione interne dell'immobile, tra quanto accertato in loco e quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Messina.

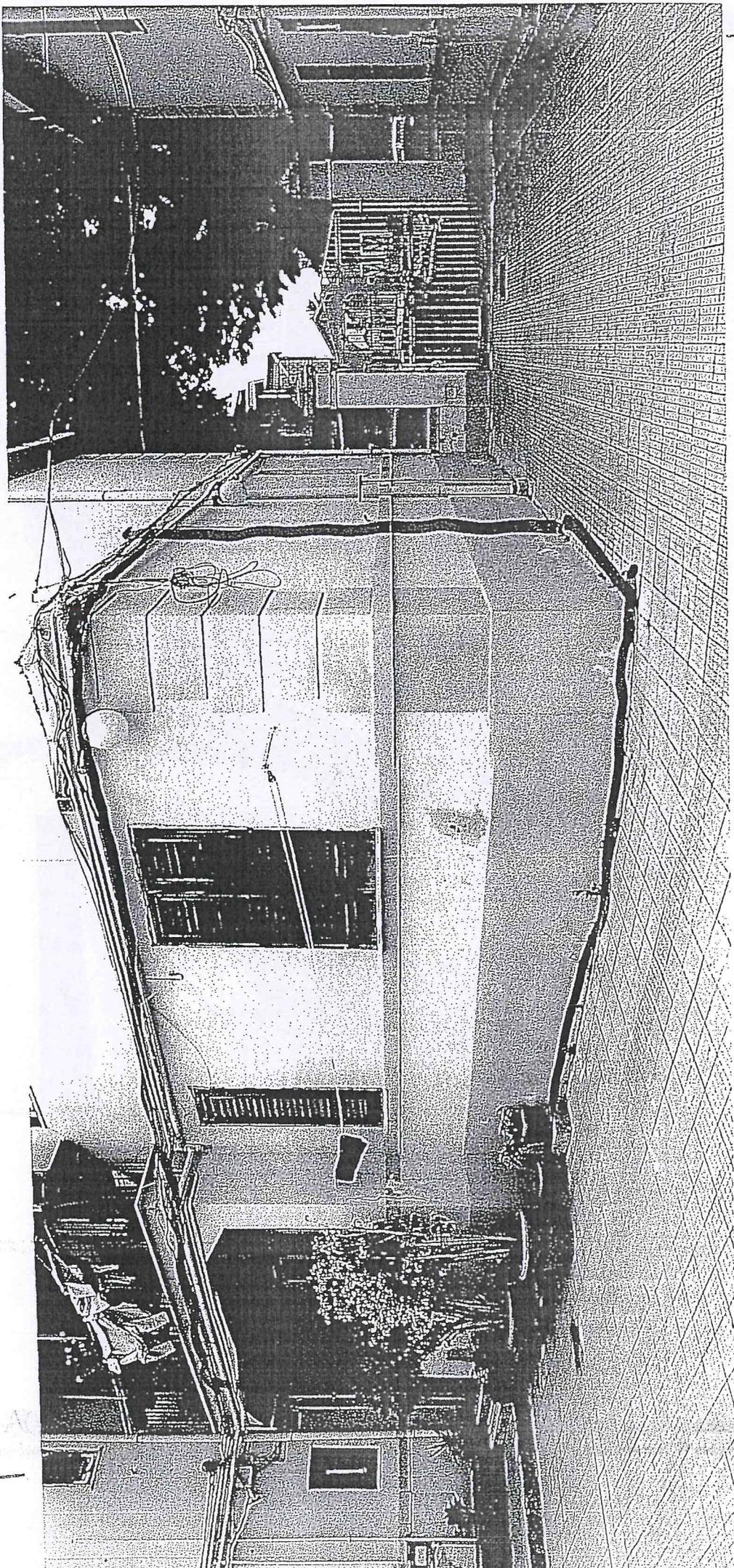
Per tutto quanto sopra, quindi, si chiede di poter procedere alla giusta e corretta catastazione presso l'Agenzia del Territorio, con l'ausilio di personale qualificato, e di poter avere una consequenziale proroga di 60 giorni.

Messina 27/05/13



C.T.U.
Domenico Amato
[Signature]

28.5.13
Fw



7

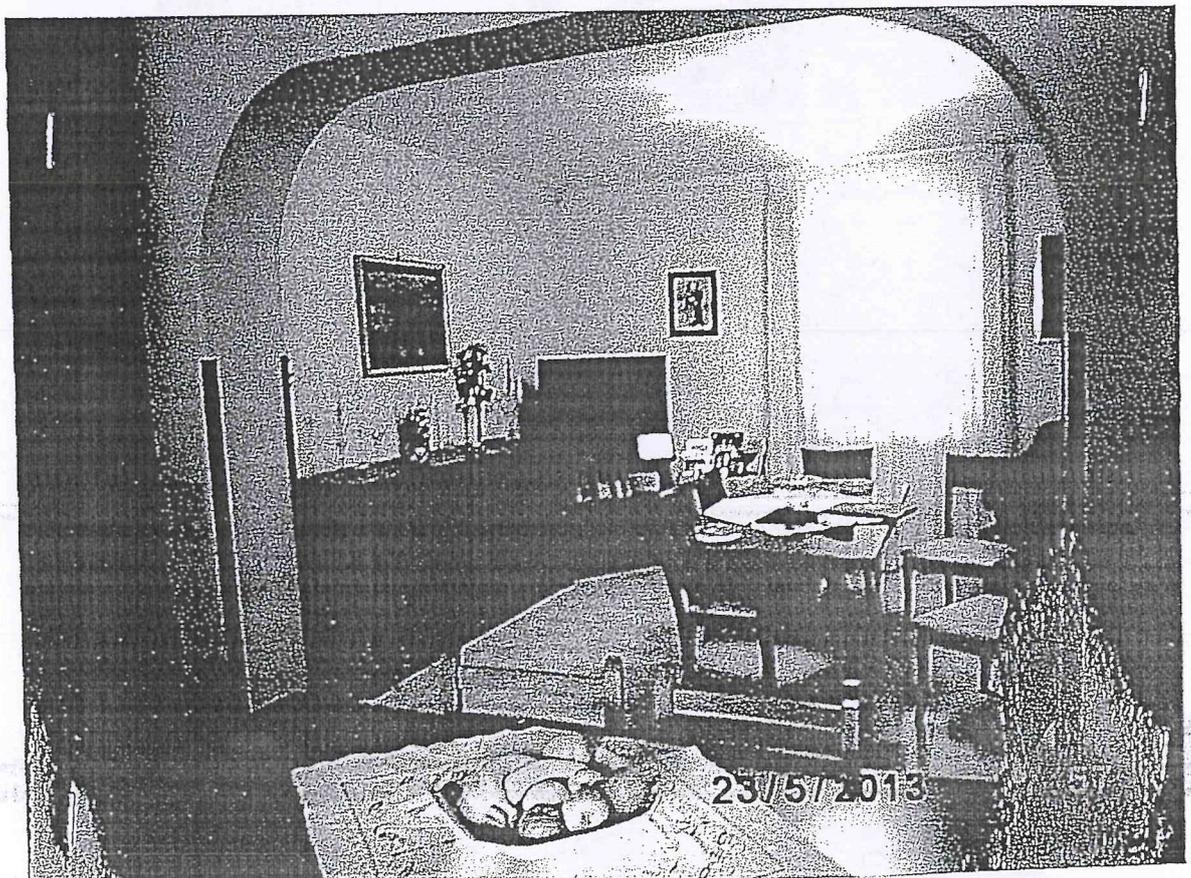


2





4



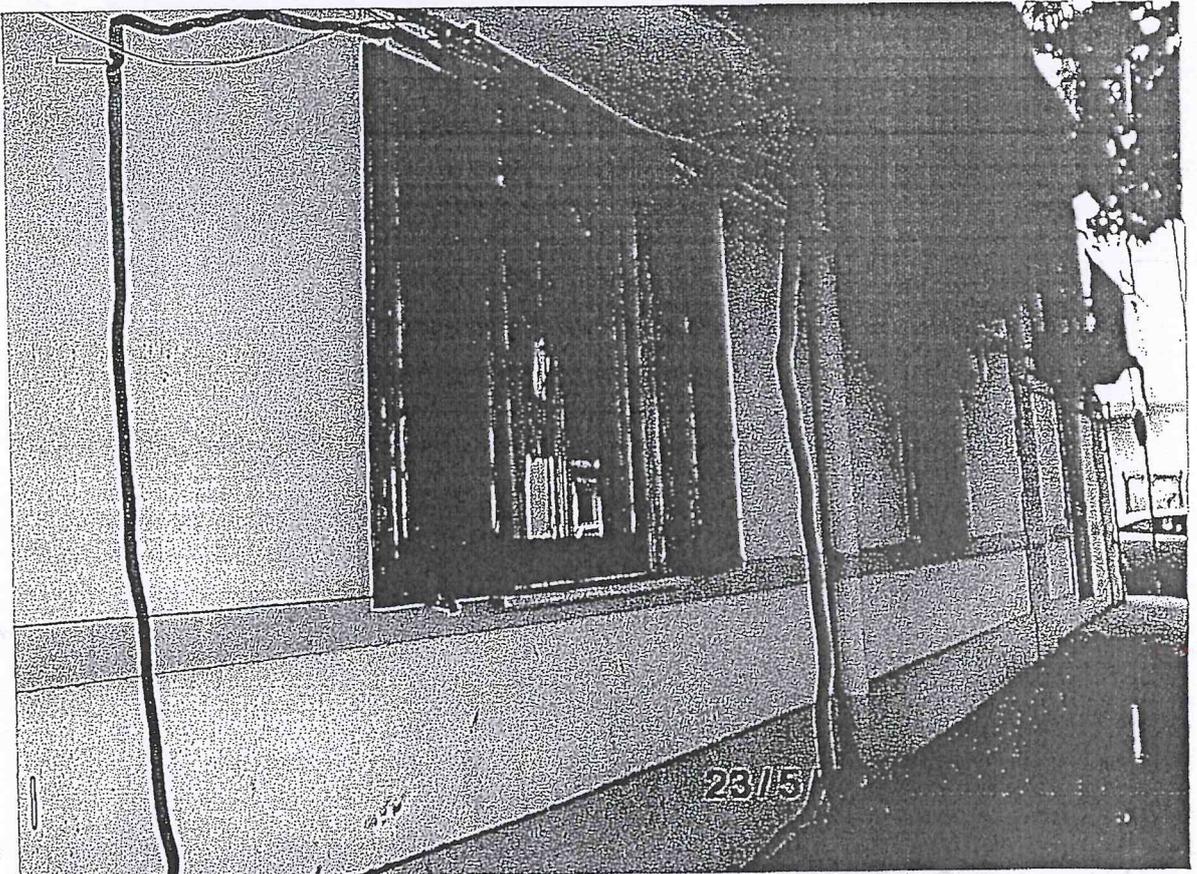
5



6

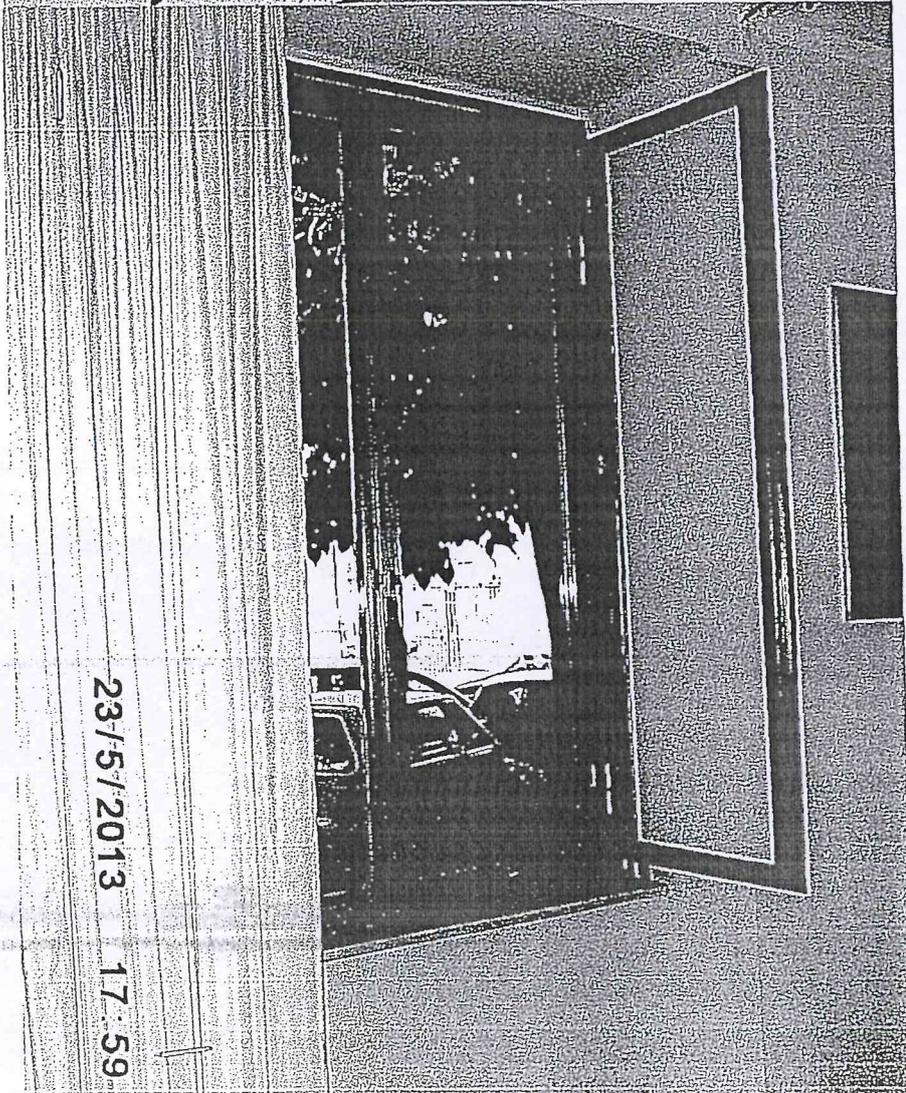


7



23115

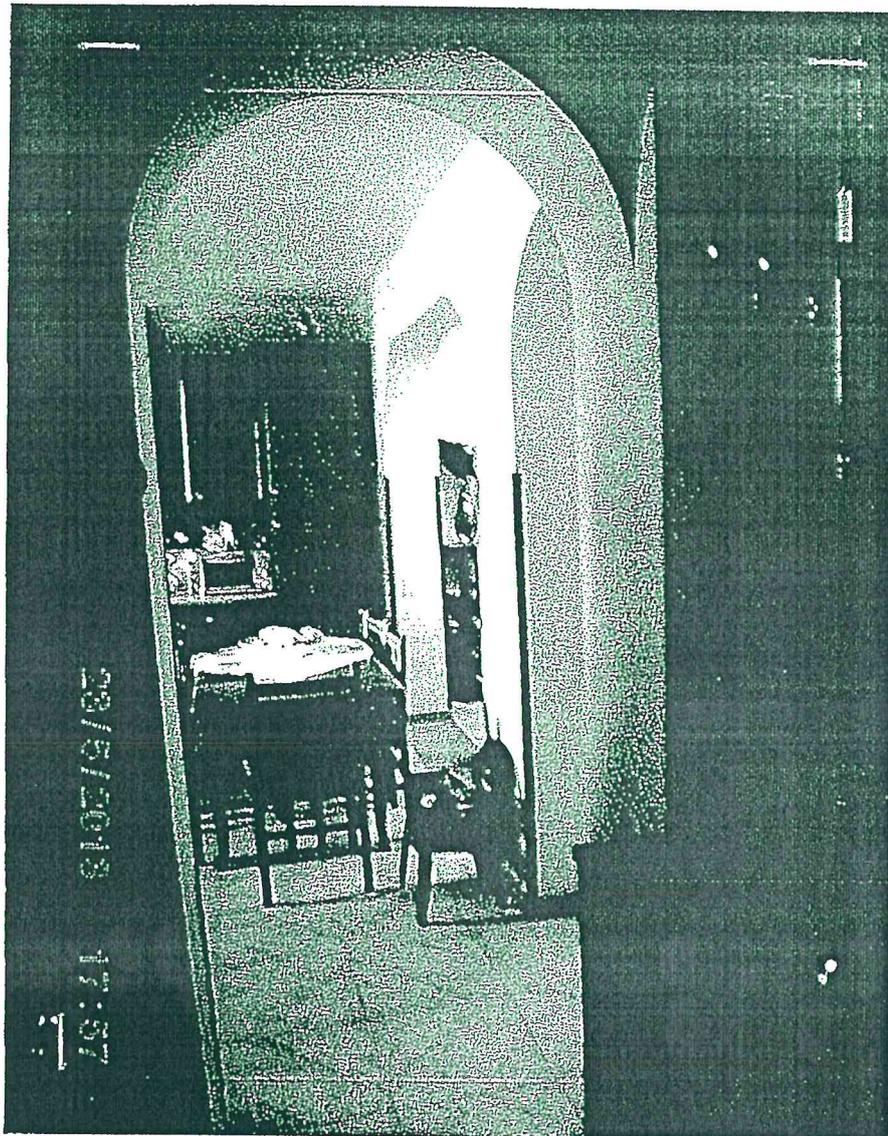
8



23/5/2013 17:59

9

10



11

