

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio esecuzione Immobiliare

GIUDICE: dott. Ivana Acacia

R.G.E. n. 61/08

MPS Gestione Crediti Banca SPA e per fusione
MPS Capital Services SPA
contro

Consulenza tecnica d'ufficio

C.T.U. ing. Fausto Ferlito

INDICE:

- relazione di consulenza tecnica;
- documentazione fotografica;
- allegati;
- specifica spese e competenze;

TRIBUNALE DI MESSINA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARE

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura immobiliare promossa da MPS Gestione Crediti Banca SPA e per fusione MPS Capital Services SPA con di cui al n. 61/08 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Ivana Acacia

C.T.U.: ing. Fausto Ferlito

INDICE:

1) Premessa, mandato e attività del C.T.U.	pag. 1
2) Descrizione della proprietà	pag. 2
3) Descrizione dei danni	pag. 4
4) Metodo di stima e stima dell'immobile	pag. 5
5) Stima dei danni	pag. 6
6) Conclusioni	pag. 8

1) Premessa, mandato e attività del C.T.U.

Il sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Ivana Acacia, con ordinanza del 08/07/2014, nominava lo scrivente ing. Fausto Ferlito esperto per procedere all'aggiornamento della stima lotto 2.

Il bene di cui alla presente procedura immobiliare riguarda un fabbricato

destinato alla lavorazione del miele e un terreno ubicati nel Comune di Castelmola, contrada Castelluccio-Grimaudo, provincia di Messina.

Tale aggiornamento di stima è dovuto in seguito agli eventi indicati nella nota del 19/06/2014, poiché il suddetto lotto è stato interessato da un incendio che ha danneggiato parte della condotta idrica esterna e un pannello solare per la produzione dell'acqua calda.

Il sottoscritto nel giorno stabilito 10/07/2014, prestava il giuramento di rito e ritirava i fascicoli prodotti.

Lo scrivente iniziava l'attività di consulenza e dava avviso tramite raccomandata A.R. regolarmente spedita, della data e dell'ora in cui si sarebbe effettuato il sopralluogo.

All'accesso era presente il debitore. In tale occasione lo scrivente procedeva ad un rilievo fotografico della proprietà effettuando riscontri metrici con le planimetrie in proprio possesso.

2) Descrizione proprietà

Il bene oggetto di stima è sito in contrada Castelluccio-Grimaudo nel Comune di Castelmola, in provincia di Messina. È censito in catasto al foglio n. 11, particelle 593, 640 e 641 ed ha un'estensione di circa 6438 mq (vedi allegato n.1 e n.2).

Il fabbricato ha una superficie di 210 mq destinato alla lavorazione del miele ed è allibrato alla particella n. 641, sub. 1(vedi allegato n.3).

Il terreno identificato con le particelle 593 e 640, secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Castelmola ricade in parte sia in

zona con destinazione urbanistica E "verde agricolo" che con destinazione urbanistica C "stagionale estensiva" (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n.4).

Il terreno è situato in zona collinare tra i centri urbani di Castelmola e Taormina ed è parzialmente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e sprovvisto totalmente di quella secondaria. È raggiungibile per mezzo di strade interpoderali che collegano le contrade della zona e si presentano in pessime condizioni di percorribilità soprattutto nella stagione invernale.

L'accesso al lotto avviene tramite una stradina privata che occupa quasi per intero la particella 593 che permette il collegamento diretto tra il suddetto fondo e la strada interpoderale denominata Zimini.

Il terreno si presenta quasi totalmente irto ed incolto, ad eccezione della porzione in cui è stato realizzato il fabbricato ad una elevazione fuori terra adibito alla lavorazione del miele.

Il fabbricato come detto è identificato con la particella 641, e secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Castelmola ricade in una zona con destinazione urbanistica C (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n.4).

La costruzione, dal punto di vista strutturale, si compone da un insieme di travi e pilastri in c.a. che formano maglie chiuse e copertura a tetto spiovente costituito da due falde inclinate di forma rettangolare, che consentono un regolare deflusso delle acque meteoriche verso le linee di gronda poste sui prospetti laterali parallele alla linea di colmo, ed ha sovrastante copertura a tegole (foto n.1 ed allegato n.5).

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello, lo schema distributivo dell'edificio, semplice e funzionale, si svolge su un impianto rettangolare con zona centrale destinata alle attività lavorative con locali tecnici di prima lavorazione, di conservazione e di confezionamento; mentre alle due estremità sono collocati vani che svolgono la funzione di deposito, di servizio igienico e d'ufficio (vedi planimetria allegato n.3).

Le finiture interne sono rappresentate da pavimentazione con mattonelle in ceramica di colore chiaro; le pareti sono intonacate con intonaco di tipo tradizionale e rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,20 m nei servizi igienici e negli ambienti di lavoro; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro.

La costruzione ha un impianto elettrico a norma e un impianto idrico-sanitario alimentato da rete comunale con scarico in pozzo nero, la struttura non è dotata di un impianto di riscaldamento.

Nella zona attigua al fabbricato è stata realizzata una tettoia con struttura portante in profilati scatolari di ferro e copertura con lastre di pannelli in acciaio.

Le superfici esterne che perimetrano l'immobile sono pavimentati in parte con mattonelle di cemento e pietre locali, e in parte in battuto di cemento.

* * * * *

3) Descrizione danni

La struttura al momento del sopralluogo si presenta in stato di abbandono e in modeste condizioni di manutenzione, compromessa a causa dell'azione degli agenti atmosferici. Il fabbricato ha i prospetti ed i vani interni parzialmente degradati, evidenti danni ai serramenti.

Inoltre la copertura della tettoia esterna attigua al fabbricato risulta in parte degradata e pericolante.

Da quanto riferito dal proprietario e come riportato nel verbale dei VV.FF. del 19/06/2014, il fondo è stato interessato da un incendio che ha arrecato i seguenti danni (vedi documentazione fotografica allegato n.5):

- distruzione di un pannello solare per la produzione di acqua calda sanitaria;
- distruzione parziale di alcuni metri di tubazione in PVC di condotta idrica.

Inoltre dalla ricognizione il sottoscritto ha evidenziato quanto segue (vedi documentazione fotografica allegato n.5):

- il locale di prima lavorazione in prossimità della finestra riporta una lesione in basso ed in alto;
- il locale adibito al confezionamento presenta una lesione in corrispondenza della finestra;
- alcuni pannelli di copertura della tettoia esterna al fabbricato sono ribaltati, inoltre la copertura mostra evidenti vuoti dovuti all'assenza di pannelli.

* * * * *

4) Metodo di stima e stima dell'immobile

Per determinare il più probabile valore del bene pignorato descritto ed indicare il suo relativo prezzo-base, si è proceduto col metodo di stima comparativo, mettendo a confronto l'immobile pignorato ed altri analoghi per caratteristiche tipologiche (superficie, distribuzione, rifiniture, esposizione, luminosità, ecc...), e consultando le principali fonti da agenzia di

mercato immobiliare presenti sul territorio.

Sono stati mantenuti i valori determinati nella precedente relazione di stima redatta dall'ingegnere Giovanni Belardi in quanto ritenuti congrui.

Dalla suddetta analisi sono pervenuto ai seguenti valori:\

Immobile	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore
Terreno	6163	15,00	€ 92.445,00
Fabbricato	210	650,00	€ 136.500,00
Totale stima			€ 228.945,00

Correzione della stima	Valore
Riduzione della stima del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale:	€ 34.341,75
Oneri tributari:	€ 1000,00
Stima finale del bene	€ 193.603,25

5) Stima dei danni

In merito alla quantificazione economica dei suddetti danni, il sottoscritto procederà alla stesura analitica delle quantità dei costi occorrenti per l'intervento di ripristino delle strutture deteriorate e la sostituzione dei materiali danneggiati. Le modalità di calcolo impiegate saranno eseguite a misura e a corpo tenendo conto dei prezzi di mercato.

Per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti interne del fabbricato il computo verrà eseguito a misura, mentre per i ripristini delle lesioni presenti nelle pareti dei due locali di lavoro, la riparazione della condotta idrica e la

sostituzione dei pannelli danneggiati della tettoia attigua al fabbricato il computo verrà eseguito a corpo in quanto trattasi di quantità minime. La stima del costo del pannello solare sarà eseguita col metodo di stima comparativo, mettendo a confronto il prezzo delle varie case costruttrici.

Dalla suddetta analisi sono pervenuto ai seguenti valori:

Descrizione	U.M.	quantità	Prezzo	Importo
<u>Tinteggiatura interno del fabbricato:</u> pittura antimuffa costituita da resine acriliche priva di solventi tossici	mq	320 mq	8,08 €/mq	€ 2.585,60
<u>Ripristino delle lesioni nelle parete dei due locali del fabbricato:</u> rimozione e rifacimento intonaco interno strato di finitura interno rimozione e rifacimento intonaco esterno strato di finitura esterno sommano		a corpo a corpo a corpo a corpo	€ 150,00 € 100,00 € 200,00 € 150,00	€ 150,00 € 100,00 € 200,00 € 150,00 € 600,00
<u>Ripristino dei pannelli della tettoia attigua al fabbricato:</u> sostituzione pannelli danneggiati		a corpo	€ 400,00	€ 400,00
<u>Ripristino condotta idrica esterna:</u> tubazioni in PVC raccordi, giunti, gomiti e accessori vari sommano		a corpo a corpo	€ 250,00 € 50,00	€ 250,00 € 50,00 € 300,00
<u>Pannello solare:</u>		1	€ 1200,00	€ 1.200,00
SOMMA				€ 5.085,60

6) Conclusioni

Il sottoscritto come chiesto dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Ivana Acacia, ha proceduto alla stima del bene di cui è alla presente causa, iniziando prima un'attività di sopralluogo e di ricerca di dati catastali, urbanistici ed economici in modo da avere in possesso tutti quei elementi necessari per eseguire l'aggiornamento della stima del lotto 2.

Il valore della stima del bene in oggetto, comprensivo di terreno e immobile, ubicati in contrada Castelluccio-Grimaudo nel Comune di Castelmola, in provincia di Messina e censiti in catasto al foglio n. 11, particelle 593, 640 e 641, è di € 193.603,25.

A tale valore è opportuno applicare una riduzione di € 5.085,60, per le spese da affrontare per i suddetti danni come meglio precisato nel paragrafo 5:

€ 193.603,25 - € 5.085,60 = € 188.517,65

Il valore finale della stima del lotto 2 del bene in oggetto di cui alla presente procedura è di € 188.517,65.

Quanto sopra in adempimento all'incarico conferitomi.

Messina, 23 marzo 2015

