

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

...OMISSIS...

Contro

...OMISSIS...

N. Gen. Rep. nr. 50/2020

Giudice Dr. Domenico Armaleo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Allegati digitali:

- All. 1 :verbali di sopralluogo delle operazioni peritali
- All. 2: documentazione fotografica
- All. 3 : documentazione uffici tecnici
- All. 4 : documentazione catastale
- All. 5 : banca dati delle quotazioni immobiliari
- All. 6 : Attestati di Prestazione Energetica
- All. 7 : Elezione di domicilio
- All. 8: Contratto di comodato

Lotto 1
Immobile nel comune di Spadafora
Foglio 2 part. 88 sub. 44
Via Galliano nr. 9 – piano 4° -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Locale sottotetto, con destinazione residenziale, giusto recupero abitativo già autorizzato dal comune di Spadafora. L'appartamento è costituito da pranzo soggiorno, ampio ingresso, nr. 2 camere da letto, due bagni, oltre spogliatoio e ripostiglio. Buone le finiture dei bagni e dell'immobile, sebbene sia necessaria una manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso, anche a causa di alcune infiltrazioni di acqua piovana. L'appartamento ha un ampio terrazzo che gode di una splendida vista mare, ma anche di elementi architettonici che ne limitano l'utilizzo e che necessitano di manutenzione straordinaria, come anche alcune porzioni del prospetto. E' stato accertato, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, che l'ascensore ha l'ultima sosta al piano sottostante, per cui l'accesso all'immobile avviene esclusivamente dalle scale.

Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Spadafora nel foglio 2 part. 88 sub.44 cat. A/2, vani 8.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nella zona centrale del comune di Spadafora

Caratteristiche zone limitrofe: zona destinata prevalentemente ad edilizia residenziale;

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nel possesso ...OMISSIS., che ne possiede il solo diritto di usufrutto ed ha consentito l'accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Si evidenzia quanto sotto riportato:

- L'immobile oggetto del lotto nr. 1 appartiene per il solo **diritto di usufrutto** ...OMISSIS..., in forza dell'atto di compravendita del 07.11.2000 rep. 16150 rogito del not. Paolo Trovato con il quale ...OMISSIS... acquistava da potere ..OMISSIS... Risulta trascritta la C.E. nr. 38 del 23.07.2007 relativa al recupero ai fini abitativi del sottotetto. Infine, con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal not. Liotta in data 10.01.2014 rep. 701 trascritto il 13.01.2014 ai nn. 770/631 ...OMISSIS... cedeva la nuda proprietà dell'immobile identificato nel foglio 2 part. 88 sub. 44 a ...OMISSIS..., che a titolo di corrispettivo di tale trasferimento immobiliare si obbligava a provvedere all'assistenza morale e materiale per tutta la vita ...OMISSIS...

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **GRAVAMI:** si riportano le formalità pregiudizievoli, come indicato nella relazione notarile del not. Tredici Maria Concetta del 22/06/2020, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento:

- **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina il 21.06.2016 iscritta il 09.09.2016 ai nn. 23445/2775 in favore ...OMISSIS... contro ...OMISSIS..., per un montante ipotecario di € 120.000 (sorte capitale € 84.399,00).
- **Ipoteca legale** nascente da Ruolo Esattoriale emesso il 12.03.2019 iscritta il 25.03.2019 ai nn7319/1001 in favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS..., per un montante ipotecario di € 310.659,14 (sorte capitale € 155.329,57)

Atto di pignoramento immobiliare del 29.02.2020 trascritto il giorno 01.06.2020 ai nn. 11251/7827 in favore ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'immobile ha come destinazione la civile abitazione, secondo il progetto approvato dal comune di Spadafora. Dagli elaborati tecnici acquisiti si evincono alcune difformità tra i luoghi visionati durante le operazioni peritali e gli elaborati già autorizzati. Nello specifico le difformità riscontrate riguardano la diversa destinazione dell'ambiente ripostiglio, usato come cucina, lievi difformità di distribuzione interna. Si potranno sanare le opere in difformità mediante la redazione e la presentazione di un progetto (cila in sanatoria).

Oneri per spese tecniche ed amministrative: euro +3.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sono presenti lievi difformità catastali, ma che non variano la superficie utile né la volumetria.

Per la redazione a carico dell'acquirente del docfa si considerano per spese tecniche € 300,00.

Oneri e spese catastali: + 300,00;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state fornite informazioni in merito, né di eventuali quote condominiali non saldate.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** si riporta quanto indicato nella certificazione notarile relativamente allo storico ventennale.

- Dalle visure catastali e dalla certificazione notarile si riscontra che l'immobile proviene dalla soppressione della particella 88 sub. 42, giusta denuncia di variazione nella destinazione di uso da deposito ad abitazione. L'immobile appartiene per il solo diritto di usufrutto ...OMISSIS..., in forza dell'atto del 07.11.2000 rep. 16150 not. Paolo Trovato, trascritto il 10.11.2000 nn.24866/20830, con il quale ...OMISSIS... acquistò in regime di separazione dei beni, da potere ...OMISSIS... Infine, con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal not. Liotta in data 10.01.2014 rep. 701 trascritto il 13.01.2014 ai nn. 770/631 ...OMISSIS... cedeva la nuda proprietà dell'immobile identificato nel foglio 2 part. 88 sub. 44 a ...OMISSIS..., che a titolo di corrispettivo di tale trasferimento immobiliare si obbligava a provvedere all'assistenza morale e materiale per tutta la vita ...OMISSIS...
- Il lotto in oggetto, unitamente al fabbricato di cui fa parte, veniva edificato su un appezzamento di terreno acquistato giusto rogito del not. Basile trascritto il 28.03.1989 ai nn 8414/7027, da ...OMISSIS... La vendita del terreno avveniva da podere di ...OMISSIS..., nel rogito si riporta "*appezzamento di terreno edificatorio in Spadafora Via Galleano, distinto in catasto al foglio 2 part. 88 are 11.99 ricadente in zona B del programma di fabbricazione*".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta di accesso agli atti, a mezzo pec, presso il comune di Spadafora è stata acquisita la seguente documentazione tecnica:

- Provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile, legge 64/74 art. 28, per "lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a 4 elevazioni f.t. oltre seminterrato e sottotetto" prot. 33927 del 08.02.1992
- Concessione edilizia nr. 23 del 14.11.1988
- Attestato prot. nr. 11682/91 del 07.12.1991, di inizio lavori in data 03.03.1989 e fine lavori in data 13.11.1991 e di conformità alle prescrizioni urbanistiche di cui alla autorizzazione di variante esecutiva nr. 40/1989 del 26.11.1991 e variante precedente in data 24.11.1989;
- Abitabilità nr. 40/89 del 11.07.1992
- Per l'immobile in oggetto è stato acquisito il progetto per il "recupero abitativo a fini abitativi", giusta comunicazione di inizio lavori del 24.09.2007 e fine lavori del 06.10.2007; è stato rilasciato per i citati lavori il permesso di costruire nr. 38/04 del 25.06.2007, in ditta ...OMISSIS...

Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Locale sottotetto, con destinazione residenziale, giusto recupero abitativo già autorizzato.

L'appartamento è costituito da pranzo soggiorno, ampio ingresso, nr. 2 camere da letto, due bagni, oltre spogliatoio e ripostiglio. Buone le finiture dei bagni e dell'immobile, sebbene sia necessaria una manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso, anche a causa di alcune infiltrazioni di acqua piovana.

L'appartamento gode di un ampio terrazzo che gode di una splendida vista mare, ma anche di elementi strutturali che ne limitano l'utilizzo e che necessitano di manutenzione straordinaria, come anche alcune porzioni del prospetto.

E' stato accertato, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, che l'ascensore ha l'ultima sosta al piano sottostante, per cui l'accesso all'immobile avviene esclusivamente dalle scale.

Non sono stati consegnati documenti relativi agli impianti esistenti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Spadafora nel foglio 2 part. 88 sub. 44 cat. A/2, vani 8.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

E' stato acquisito il permesso di costruire nr. 38/04 del 25.06.2007 per il recupero ai fini abitativi del sottotetto oggetto della presente.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale è stata determinata superficie utile ai fini del calcolo della volumetria urbanistica, mentre per quanto concerne il terrazzo è stato considerato un coefficiente pari a 0,3 per i primi 25 mq mentre 0,1 per la parte rimanente, come riportato nel manuale della banca dati dell'Osservatorio immobiliare, secondo il D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	144	1	144
Terrazzo	Sup lorda	25	0,3	7,5
Terrazzo	Sup. lorda	40	0,1	4
Balcone	Sup lorda	10,5	0,3	3,15
Superficie tot. equivalente				158,65 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato ricorrenti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'osservatorio immobiliare ed agenzie immobiliari oltre colleghi e tecnici del settore.

Considerando che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., nella zona ove ricade l'immobile, individua valori compresi tra euro 890 ed euro 1.300, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2020 (ultimo dato pubblicato) valutate le difficoltà del mercato immobiliare, **si ritiene congruo un valore medio pari ad euro 1.095/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Spadafora, agenzie immobiliari, libri e riviste specialistiche di estimo.

8.3. Valutazione corpi

A. Immobile a destinazione residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario
residenziale	158,65	€ 1.095/mq

- Valore complessivo: € 173.721,00
- spese tecniche per la sanatoria: € 3.000
- spese catastali da affrontare: € 300,00

Più probabile valore dell'immobile: € 170.421,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e non e per rimborso forfetario di eventuali spese per utenze ed oneri condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 25.563,15

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Il più probabile valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e con eventuali vizi occulti o difetti, è pari a :

€ 144.857,00

Noto il più probabile valore di mercato dell'immobile, si riporta la tabella relativa al calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà ai fini fiscali dell'anno 2021, giusto decreto del Ministero dell'Economia e Finanze nr. 310 del 15.12.2020.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Considerata l'età dell'usufruttuaria ...OMISSIS..., si avrà per l'usufrutto un coefficiente pari al 65 %.

Pertanto, il valore del diritto di usufrutto dell'immobile è pari ad € 144.857 * 65% = € 94.157,05

...OMISSIS...

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Domenico Lupo'

