

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Signor Giudice Dott.sa MASSINO Manuela

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Causa Civile Nr. **10419/2024**.

Eredità giacente



SOMMARIO

- 1. Premessa**
- 2. Descrizione dell'immobile**
 - 2.1 Il sito**
 - 2.2 Dati catastali, confini e consistenza immobiliare**
 - 2.3 Attuali proprietari**
 - 2.4 Precedenti proprietari**
 - 2.5 Vincoli ed oneri giuridici**
 - 2.6 Dati urbanistici e vincoli di piano**
 - 2.7 Leggittimità edilizia ed urbanistica**
 - 2.8 Giudizio di commerciabilità**
 - 2.8.1.1 Conformità Edilizia**
 - 2.8.1.2 Conformità Catastale**
 - 2.9 Altre informazioni per l'acquirente**
 - 2.10 Consistenza immobiliare**
 - 2.11 Classificazione energetica**
- 3. Stima del valore attuale**
- 4. Valutazione dell'immobile**

Allegati

- **documentazione fotografica**
- **rilievo dello stato di fatto**
- **visura catastale**
- **planimetria catastale**
- **schede dei comparabili utilizzati**
- **schema di calcolo**
- **stralcio di P.R.G. - rapp. 1:2000**
- **stralcio catastale foglio di mappa - rapp. 1:2000**
- **documentazione Urbanistica**
- **Attestato di prestazione energetica**

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Relazione di stima immobiliare Eredità giacente [REDACTED] R.G. 10419/2024.

1. PREMESSA

Il Signor Giudice Dott.sa MASSINO, a seguito di richiesta avanzata dal curatore dott. Valter Bullio, con ordinanza di nomina del 21 giugno 2024, conferiva al sottoscritto geom. Salvatore Leandri la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di stimare l'unità immobiliare sito in Messina via Dei Bottai n. 5 ex via 17V ed in particolare, veniva chiesto allo scrivente CTU:

- A) *Descrivere sommariamente l'immobile, indicando dati catastali nonché il redditocatastale, ubicazione, coerenze e valore attuale; nel caso in cui non sia stata ancora effettuata la denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), provveda a presentarla, e nel caso di modifiche successive, presenti denuncia di variazione, qualora non sia stato attribuito reddito catastale, indichi quello di unità immobiliare simili;*
- B) *Dica, con riferimento all'immobile, se esso sia libero ovvero occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione;*
- C) *Dica se sussistevano sullo stesso immobile dei pignoramenti o diritti reali (ipoteche) a favore di terzi, allegando gli atti di provenienza e verificando se vi è corrispondenza con la situazione dei luoghi sottoposti a vendita;*
- D) *Predisponga un piano di vendita dell'immobile, trascrivendo su tale piano tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nell'atto di trasferimento e quindi: descrizione succinta dell'immobile, coerenze, dati catastali aggiornati, dati di provenienza ed eventuali altre condizioni cui è opportuno dare atto nell'atto di trasferimento, compresa la specificazione degli impianti, ove sussistano, e ove soggetti alla normativa sulla sicurezza;*

- E) *Elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;*
- F) *Predisponga le domande per le volture catastali;*
- G) *Accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie siano state realizzate la costruzione acquisita;*
- H) *Accerti e dica se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie provvedendo, in caso affermativo: 1) a specificare, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) a dire se le irregolarità riscontrate possano tuttora essere sanate e, in caso positivo, secondo quale procedura e con quale spesa;*
- I) *Dopo la vendita, a richiesta del curatore: 1) richieda certificato catastale;*
- J) *Certificazione energetica.*

In data 27 ottobre 2024, congiuntamente alla dott.ssa Giuseppina Raciti e all'avv. Sara Beruto, si procedeva ad una ricognizione generale dei luoghi, eseguendo il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

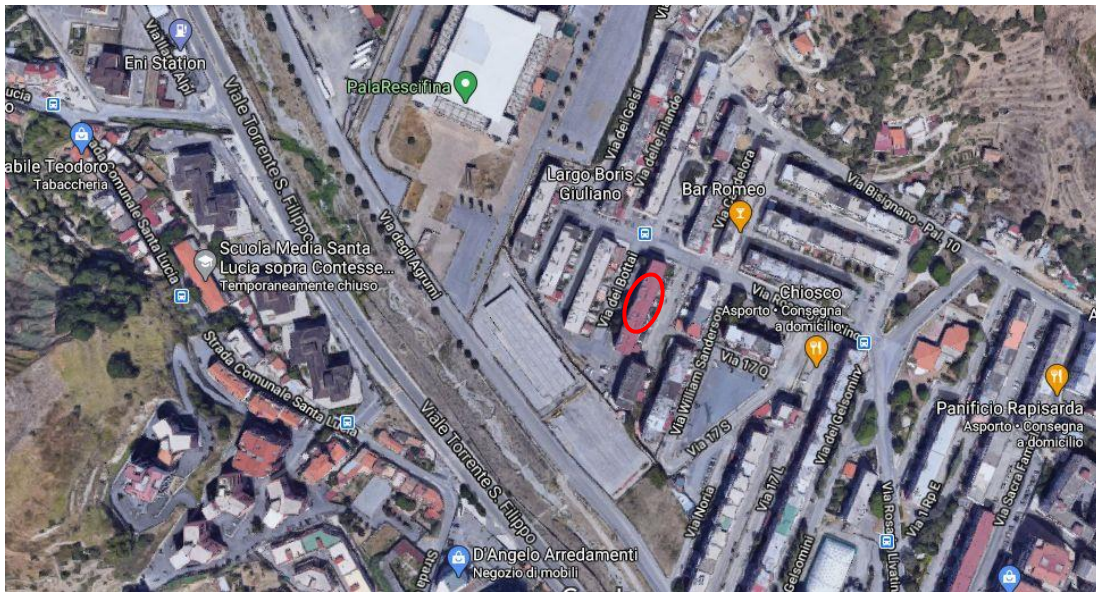
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un appartamento ubicato al primo piano (seconda elevazione fuori terra) di un edificio per civile abitazione con struttura in c.a. realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

2.1. IL SITO

Il cespite oggetto di stima, è ubicato all'interno del quartiere CEP, zona con insediamento di edilizia esclusivamente economica popolare, situato nella zona sud di Messina.

L'area è dotata delle necessarie opere di urbanizzazione. Sono presenti inoltre, vari centri commerciali, oltre al polo sportivo. La viabilità è imperniata sulla via Rosario Livatino che a poche di centinaia di metri interseca la S.S. 114 che si innesta sullo svincolo autostradale S. Filippo con direzione Messina e/o Catania.



2.2. DATI CATASTALI, CONFINI E CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Messina, foglio di mappa 140, particella 755 sub 12 (categoria A/4, classe 10, consistenza 5 vani, rendita € 123,95) e confina nell'insieme con vano scala, appartamenti altra ditta, su giardino altra ditta e via dei Bottai, salvo altri.

2.3. ATTUALI PROPRIETARI

L'immobile catastalmente risulta intestato ai [redacted] per le quote di 1/9, a seguito di successione in morte del sig. [redacted] del 30/03/2015 registrata a Messina il 19/11/2015 al n. 2834. Ai sigg. [redacted] [redacted] per le quote di 1/18, a seguito di successione in morte del [redacted] del 30/03/2015 registrata a Torino il 02/09/2021 al n. 387648 e trascritta al Reparto PI di Messina in data 09/09/2021 n. 19217. E alla sig.ra [redacted] per la quota di 6/9.

2.4. PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 23/01/2003, in forza di atto di compravendita del 23/01/2003, Repertorio n. 81057, rogato dal Pubblico Ufficiale Dott. Giuseppe Bruni, con sede in Messina (ME), i sigg.ri [redacted] [redacted] diventano ciascuno proprietari per la quota di 1/2 dell'immobile, in regime di comunione dei beni.

Fino alla data del 23/01/2003, l'immobile era di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo Lavori Pubblici, con sede in Roma (RM), ed era assegnato in uso all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Messina.

2.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure ipocatastali effettuate, non risultano formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

2.6. DATI URBANISTICI E VINCOLI DI PIANO

Nel vigente P.R.G. (approvato con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003) l'immobile ricade in zona P.P.R. (Piani particolareggiati di risanamento – residenze) regolamentata ai sensi dell'art. 65 delle norme tecniche di attuazione.

2.7. LEGITTIMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di stima è stato realizzato in conformità alla licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura di Messina in data 14/03/1967 n. 5087 Div. 4. Inoltre, il Municipio di Messina con decorrenza 22/04/1967 prot. 9572/67 dichiara abitabile il fabbricato.

2.8. GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITÀ

2.8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Durante il sopralluogo, sono state rilevate le seguenti criticità ostative alla commerciabilità dell'immobile, ed in modo particolare:

1. il balcone prospettante la via dei Bottai, è stato chiuso con struttura precaria in ferro vetro. Per regolarizzare tale stato di fatto, occorre depositare presso l'ufficio urbanistica del comune di Messina, comunicazione CILA allegando copia ricevuta di versamento pari ad €/mq 25,00 di superficie chiusa, così come disposto dell'art.20 c.3 della L.R. n.4/2003; **(criticità bassa)**
2. è stata ampliata la superficie del vano cucina e bagno, con conseguente aumento della volumetria, mediante la chiusura con tamponatura di laterizi forati su parte del balcone prospettante la via dei Bottai senza la preventiva autorizzazione rilasciata dall'ufficio urbanistica; **(criticità elevata)**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali comprensive di oneri fiscali: € 1.000,00
- Diritti di segreteria e tariffa per deposito CILA presso il SUE di Messina:
€ 35,00
- Ripristino stato legittimo mediante demolizione dell'attuale tamponatura realizzata per l'ampliamento del wc e della cucina, rimozione dell'attuale struttura in ferro – vetro nel balcone della cucina e realizzazione nuova tamponatura perimetrale, compresi infissi e opere di rifinitura: € 5.500,00

2.8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale attualmente presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati corrisponde all'elaborato grafico originale d'impianto, depositato in data 19/07/1980. Una volta ripristinato lo stato legittimo dei luoghi, si renderà necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA, al fine di rappresentare correttamente la chiusura del balcone.

(criticità bassa)

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali comprensive di oneri fiscali: € 600,00
- Tributi catastali:
€ 70,00

2.9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate non risulta depositato né reperito alcun regolamento condominiale.

2.10. CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'appartamento è articolato in un ingresso, corridoio, tre vani, cucina, wc, per una superficie (superficie esterna lorda "SEL" che include lo spessore dei muri perimetrali, pilastri/colonne, condotti verticali (cavedi interni all'immobile e lo spessore dei tramezzi) pari a circa 76,93 mq ed un'altezza interna netta di 2,90 ml. Inoltre sui due fronti dell'U.I., si estendono due balconi di superficie totale pari a circa 4,23 mq. Sulla scorta di quanto sopra descritto, l'immobile presenta una

distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. Pertanto, la sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce.

Le rifiniture interne sono quelle risalenti all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare, nonché quelli dettati dagli standard di edilizia economica popolare. Nel complesso, l'unità in oggetto è dotata di pavimentazione in segato di marmo, rivestimenti in ceramica nei bagni ed in cucina, tinteggiatura vini acrilica, porte interne in legno, infissi esterni in legno, protetti da persiane metalliche. Non è presente nessun impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico ed idrico risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile. Nel complesso, il cespite, denota uno stato di manutenzione sufficiente.

Inoltre, per la determinazione delle superfici secondarie annesse e collegate (balconi), è stato applicato il coefficiente di ragguaglio pari a 0,30.

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a 81,50 mq così determinata:

- superficie unita residenziale:	mq 76,93
- balconi: $0,30 * 4,23 =$	<u>mq 1,27</u>
superficie convenzionale	mq 78,20

2.11. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile, è classificato energeticamente in classe G (22,85 KWh/m²/anno) come risulta dal certificato APE N. 20260309-083048-76626 registrato presso il sistema informativo della regione sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici in data 09/03/2026.

3. STIMA DEL VALORE ATTUALE

La valutazione è stata redatta secondo gli standard valutativi IVS-EVS-Codice italiano delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa.

Per la valutazione dell'immobile allo stato attuale verrà adottato il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.).

“Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell’immobile da valutare” (punto N.1.3.1 delle Linee guida).

Il metodo si basa sulla comparazione dell’immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto. Per poter omogeneizzare gli immobili assunti come riferimento (comparables) con il cespite oggetto di stima (subject) è necessario determinare i prezzi marginali delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e determinare di conseguenza i relativi aggiustamenti.

Considerata la difficoltà di reperire dati certi relativi a contratti di compravendita recenti, ci si riferirà ad immobili attualmente sul mercato per i quali è già stata effettuata una valutazione. È evidente il limite di tale scelta, dal momento che non si tratta di valori consolidati da una transazione, ma soltanto di richieste formulate dai venditori, ancorché corroborate da un procedimento estimativo, per cui si ovvierà riducendo i prezzi richiesti di un’aliquota variabile in base all’analisi del mercato della zona di riferimento. Il valore stimato dovrà essere inoltre validato dal confronto con i dati elaborati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, che si basa invece sui dati desunti dai contratti di compravendita.

Pertanto, il valore dell’unità residenziale finita, è stato desunto per comparazione con tre immobili aventi caratteristiche simili ubicati in zone limitrofe. I valori dei comparabili, sono stati quindi acquisiti dai vari siti delle agenzie immobiliari e sono stati decurtati del 15%.

Il valore stimato sarà inoltre validato dal confronto con i dati elaborati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, che si basa invece sui dati desunti dai contratti di compravendita.

4. VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE

Nell’area in oggetto sono stati individuati due appartamenti in vendita assunti come riferimento (comparables), che saranno successivamente individuati come “comparable A” e “comparable B” e confrontati con il “subject S”.

Gli immobili di riferimento sono stati scelti sulla base della vicinanza e dell'omogeneità tipologica dei fabbricati di cui fanno parte.

Inoltre, tengo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci quali:

1) lo stato manutentivo esterno dell'immobile **“STMe”**, si è adottato un punteggio di **“3”** su una scala variabile da 1 a 5, come di seguito riportato:

- 5 = buono: Presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria e straordinaria.
- 4 = discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.
- 3 = sufficiente:** Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.
- 2 = mediocre: Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.
- 1 = scarso: Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturali.

2) lo stato manutentivo interno dell'immobile **“STMie”**, si è adottato un punteggio di **“2”** su una scala variabile da 1 a 5, come di seguito riportato:

- 5 = buono: Presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria e straordinaria.
- 4 = discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.
- 3 = sufficiente: Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.
- 2 = mediocre:** Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.
- 1 = scarso: Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturali.

3) la prospicienza dell'immobile:

- buona: Prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali.
- normale:** Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.
- scarsa: Prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti e/o cortili chiusi

4) la panoramicità dell'immobile:

- panoramico: L'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale - paesaggistico e/o storico-architettonico.
- semipanoramico: L'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico.
- normale:** L'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico.

5) la luminosità:

- buona:** L'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento.
- discreta:** L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento.
- normale:** L'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento.
- scarsa:** L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti.

Si è potuto determinare il valore medio pari a:

$$V = 41.000,00 \text{ €}$$

Conseguenzialmente, il valore unitario medio è pari a:

$$u = 41.000,00 / 78,20 \approx 524,29 \text{ €/mq}$$

e in c.t. € **525,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par. 2.7.1 e 2.7.2) € **7.205,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

$$€ 41.000,00 - € 7.205,00 = € \mathbf{33.795,00}$$

In relazione alla quota di proprietà pari a **6/9**, il relativo valore, determinato sul valore complessivo dell'immobile pari a € **33.795,00**, risulta essere € **22.530,00**.

VALIDAZIONE DEI RISULTATI PER CONFRONTO CON I DATI O.M.I.

Nella zonizzazione O.M.I. l'immobile ricade nella microzona C4, in cui la quotazione di abitazioni di tipo economico (corrispondente alla categoria catastale A/4) varia da un minimo di 620,00 €/mq ad un massimo di 930,00 €/mq. Il valore unitario stimato, tenendo conto della vetustà dell'unità immobiliare, degli abusi realizzati e quindi sostanzialmente congruente con i prezzi rilevati dall'O.M.I, per cui il procedimento di stima si può ritenere validato.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/BORDONARO%20-%20CUMIA%20-

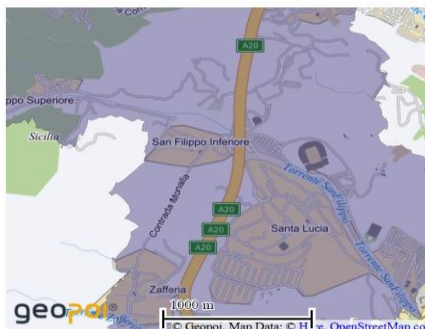
Codice zona: %20C.DA%20S.%20GIOVANELLO%20-%20BAGLIO%20-%20LARDERIA%20SUP.%20-%20ZAFFERIA%20SUP%20MILI

Microzona: %20MILI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	1050	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	930	L	2,8	4,2	L
Autorimesse	Normale	260	390	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	320	480	L	3,6	5,4	L
Posti auto coperti	Normale	240	360	L	2,8	4,2	L
Posti auto scoperti	Normale	200	300	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	4	6	L



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

$$€ 22.530,00 \times 15\% = € 3.379,50$$

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

$$€ 22.530,00 - € 3.379,50 = € 19.150,50$$

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato affidatomi, rimetto la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Messina, lì 09/03/2026

Il C.T.U.

(geom. Salvatore LEANDRI)