

TRIBUNALE di MESSINA

*Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni***Riunione del giudizio 20/2023 RGE a quello n. 205/2016 RGE****CONSULENZA TECNICA d' UFFICIO**1) Premessa generale

Il G.E. Dott. Paolo Petrolo, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 22/11/2023, in data 1/12/2023 ha disposto :

- la riunione dei giudizio 20/2023 RGE a quello avente n. 205/2016 RGE ;
- la nomina del sottoscritto ing. Alessandro Pace, già redattore di consulenza tecnica d'ufficio nella procedura n. 205/2016 RGE, a consulente tecnico nell'ambito della suddetta riunione dei giudizi 20/2023 RGE e 205/2016 RGE .

2) Premessa

I beni immobili da valutare, nel presente giudizio, sono i seguenti :

- A) appartamento, con annessa cantina, sito in Messina, frazione San Giovannello in contrada Baglio, condominio *Garden Blu* esteso 101,25 mq, in catasto al foglio 139 - part. 674 - sub 34 - categoria A2 - classe 12, avente superficie catastale 103 mq, 5,5 vani, posto al piano t/6 e con rendita catastale $R_c = 355,06$.
;
- B) appartamento sito in Messina, via Vittorio Veneto 2, in catasto al foglio 237, foglio 139 sub 8 .

3) Stima.3.1) L'appartamento di via Vittorio Veneto 2 (foglio 237 part. 139 sub 8)

E' proprietà del debitore esecutato ed è posto al piano terreno di un edificio a tre elevazioni fuori terra.



Si giunge all'appartamento del _____, quindi al cennato edificio, dopo aver attraversato un cancello, posto appunto in via Vittorio Veneto 2 (siamo al crocevia con la via Provinciale e di fronte alla Chiesa di Santa Maria), e percorso un camminamento per circa una decina di metri, dopo i quali, sulla destra, si accede al cortile condominiale che circonda l'edificio da est e da sud.

Si precisa subito che una porzione dell'appartamento, un bilocale, è stato dato in affitto dal debitore ed è attualmente occupato.

Nella planimetria allegata alla presente, la cui distribuzione, pur solo qualitativa, riflette quello che è lo stato di fatto, i locali dati in affitto sono definiti con le lettere "E" ed "F". Quest'ultimo è adibito a camera da letto, mentre il vano "E" assembla la cucina e un piccolo soggiorno. A servizio del bilocale un vano w.c.

Su due lati, ad est e a sud, come cennato prima, l'appartamento confina con il cortile condominiale, ad ovest, come riporta il Catasto, con la via Provinciale (v.le San Martino, ndr), rispetto alla quale l'appartamento trovasi a quota più bassa (tanto che le tre stanze che vi confinano, definite in planimetria allegata con le lettere "B", "C" e "F", prendono luce tramite altrettanti lucernari, le cosiddette "bocche di lupo"), infine, a nord l'immobile in questione confina con altro appartamento.

Il confronto fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, reperita tramite il portale SISTER, denuncia alcune difformità nella distribuzione dei vani (si confrontino a tal fine la planimetria depositata in catasto con quella del reale stato di fatto).

Infatti sono stati creati nuovi varchi nelle murature, chiusi altri, ed un muro è stato rimosso per allargare una stanza.

Lo stato di conservazione dell'appartamento, di tipo ultrapolare, di categoria A4, è men che mediocre, almeno per la parte fruita dal debitore e non assegnata in affitto.

L'altra porzione di appartamento, quella data in affitto, può definirsi in condizioni normali, sebbene sempre nell'ottica del livello ultrapolare assegnato congruamente alla intera unità immobiliare.



Il solaio della stanza definita con la lettera "B" (vedasi planimetria qualitativa dello stato di fatto e le foto allegate) risulta distrutto, coi ferri e pignatte a vista, dalle copiose pregresse infiltrazioni d'acqua, ed è a rischio crollo, tanto che la camera è stata chiusa d per impedirne l'utilizzo .

Inoltre palesi sono le tracce di umidità di risalita presente sui muri perimetrali delle altre stanze.

Presente l'impianto idrico, quello elettrico ed il gas è fornito con la bombola . Gli infissi interni ed esterni sono di scarso pregio ed in linea con la categoria A4 assegnata in catasto all'immobile in argomento.

Tutto quanto sopra espresso, l'impressione che desta l'unità abitativa all'osservatore, per la parte fruita dal debitore esecutato, è quella di un immobile in stato di semi abbandono .

Al contrario l'aliquota in affitto è chiaramente più curata, essendo normalmente fruita dagli occupanti (vedasi a tal uopo le foto allegate).

L'OMI (l' Osservatorio del Mercato Immobiliare) cui si accede dal sito Ufficiale della Agenzia delle Entrate, gestisce e pubblica la banca dati delle quotazioni immobiliari e fornisce ogni sei mesi, sull'intero territorio nazionale, i valori di massima degli immobili e delle locazioni . L'appartamento di via Vittorio Veneto 2 è posto nella Fascia/Zona semicentrale che comprende i comprensori del Policlinico, Pistunina , Tremestieri e , appunto, Provinciale. Si ha inoltre :

- codice di Zona : C1 ;
- microzona catastale n. : 12
- il valore di locazione varia da un minimo di 3,7 ad un massimo di 4,7 (€ /mq x mese);

L'OMI riporta altresì, per il secondo semestre 2023, e per uno stato conservativo normale, un valore di mercato che oscilla da un minimo di € 740 / mq ad un massimo di € 1050/mq .

Per l'unità abitativa in argomento si ha inoltre :

- categoria catastale : A4 (unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e rifiniture di modesto livello con dotazione limitata di impianti quantunque



indispensabili) ;

- consistenza : 6 vani
- rendita catastale Rc = € 226,21.
- superficie : 128 mq.

Sulla base di una ricerca di mercato, consultando sul *web* i più noti siti delle agenzie operanti nel settore, esaminando le offerte di vendita relative ad unità immobiliari di analoga tipologia a quella in esame, si addivene ad un valore al metro quadrato che si aggira sui 785/1000 € /mq , per uno stato di conservazione normale.

Tenuto conto del grado di rifinitura ultrapopolare dell'appartamento in questione , si ritiene senz'altro di prendere in considerazione il valore minimo di € 740 al mq di appartamento indicato nella tabella OMI (non facendo distinzione tra la parte dell'appartamento data in affitto e quella fruita dal debitore) : Pertanto si ottiene :

$$V_n = \text{valore normale} = € 740 \times 128 \text{ €/mq} = € 94.720,00$$

a sottrarre :

- per sanare le difformità riscontrate tra lo stato di fatto
- e la planimetria depositata presso gli uffici competenti
- del Comune, Catasto, Genio Civile ; € 6.000,00
- per intervento di ristrutturazione necessario per ripor _
- tare l'appartamento ad uno stato di conservazione
- normale => € 300,00/mq x 128 mq = € 38.400,00
- rimangono € 50.320,00. (*)

Dall'importo (*) si detrae il 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario, per eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Conseguentemente l'importo (*) decurtato del 15% diviene



valore richiesto = V1 = € 42.770,00 (ca)

3.2) Appartamento, con annessa cantina, sito in Messina, frazione San Giovannello in contrada Baglio, condominio *Garden Blu* (foglio 139 - part. 674 - sub 34)

Di categoria A2 - classe 12, avente superficie catastale 103 mq, 5,5 vani, posto al piano t/6 e con rendita catastale Rc = 355,06.

(comproprietari al 50%) ;

Questo immobile è stato stimato dal sottoscritto nell'ambito della procedura 205/2016 RGE (G.E. Dott. Danilo Maffa), in riscontro al mandato giudiziario nella misura del 50% . La perizia è stata depositata in Cancelleria il 18/10/2017.

Si riportano qui di seguito i risultati di quella stima relativa al giudizio n. 205/2016 :

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| • A) valore dell'intero appartamento | € | 117.375,00 |
| • B) valore quota 50 % | € | 58.687,50 |
| • C) decurtazioni varie,tra le quali quella del 15% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali insolvenze varie | € | <u>14.803,13</u> |
| valore (50%) al 18/10/2017 | € | <u>43.884,38 (#)</u> |

Considerato che :

- si ritiene di confermare i contenuti espressi nella perizia redatta nell'ambito del giudizio 205/2016 RGE ;
- si può ritenere in buona sostanza invariato l'andamento del mercato immobiliare nella zona dove ricade l'immobile ;
- nel frattempo non sono emersi fatti nuovi, significativi, che possano incidere sulla valutazione ;
- nella prospettiva di una prossima asta giudiziaria possa trascurarsi la rivalutazione monetaria con tasso legale.



Tanto ciò considerato il valore richiesto si ottiene raddoppiando il valore (#) , per cui :

valore richiesto = V2 = € 87.768,00

6) Possibile suddivisione in lotti

Nella prospettiva di una vendita giudiziaria, questa CTU ritiene dunque possibile la suddivisione dei beni pignorati in 3 (tre) lotti , nel dettaglio :

1. lotto 1, costituito dall'immobile sito in Messina, via Vittorio Veneto 2 , esteso 78 mq circa, proprietario e debitore esecutato il _____ con valore a b.a. : € 26.060,00;
2. lotto 2, porzione di appartamento sito in via Vittorio Veneto 2 (bilocale), esteso 50 mq circa, proprietario e debitore esecutato _____ dato in affitto a terzi , con valore a b.a. : € 16.710,00;
3. lotto , costituito dall' appartamento, con annessa cantina, sito in Messina, frazione San Giovannello in contrada Baglio, condominio *Garden Blu* ; debitori esecutati : _____ , con valore a b.a. € 87.768,00

Messina, 1/07/2024

In fede,

il CTU :

ing. Alessandro Pace

