

Umberto Giorgio
Architetto


Tribunale di Messina
II sezione civile
(esecuzione immobiliari)

OGGETTO :Procedimento n. 360/2011 R.G. vertente tra:

ITALFONDIARIO c/ 


Si trasmettono in allegato n. 3 copie della perizia di cui all'oggetto.

Messina li 24/05/2013


I.C.F.U.
Umberto Giorgio
Architetto

Via Ettore Lombardo Pellegrino, 26
98123 MESSINA
tel. 090/2926910; e-mail: stgiorgio@tiscali.it

Depositato in Cancelleria
GGI: 24.5.13
Il Funzionario Giudiziario
Messa Dotto



Comp. x Giudice

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA
ISCRITTA AL N. 360/11 R.G.E VERTENTE TRA
ITALFONDIARIO SPA c/ [REDACTED]

ALLEGATI

- A. Relazione di stima
- B. Verbale di sopralluogo
- C. Visura catastale
- D. Planimetria catastale
- E. Documentazione fotografica
- F. Elaborato grafico
- G. Banca dati delle quotazioni immobiliari

C.T.U.

Studio Dott. Arch. Umberto Giorgio

Via E. L. Pellegrino n. 26 – 98123 Messina

Tel.090/2926910



1 - STIMA

Con ordinanza del 09/01/2012 il P.I., nel giudizio indicato in epigrafe, nominava C.T.U. il sottoscritto Arch. Umberto Giorgio., il quale prestava il giuramento di rito nell'udienza del 24/04/2012.

2 – OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, sui luoghi, in data 25/03/2013, alle ore 16.00, (vedi allegato A) alla presenza del signor [REDACTED] il quale, nella sua qualità di parente della signora [REDACTED] ha consentito al sottoscritto perito l'accesso all'appartamento oggetto di stima

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile è sito in Letojanni, in comune della provincia di Messina, in contrada Baglio -via Fiumara n.3 interno 9 - piano 2°.

L'immobile è identificato catastalmente al foglio n.11, particella 1025, sub. 39 (vedi allegato B e C).

Il suddetto è ubicato a monte della S.S.114 e pressoché sottostante al viadotto dell'autostrada A 18.

L'accesso al complesso edilizio in cui ricade l'immobile avviene dalla via Fiumara.

Il fabbricato costruito alla fine degli anni ottanta, non presenta particolari pregi tecnico-costruttivi ed architettonici. È piuttosto rappresentante di quell'edilizia ordinaria ed economica tanto diffusa sul territorio locale negli anni 70.

Il prospetto,privo di intonaco, è stato lasciato nella consistenza del calcestruzzo a"faccia vista".

L'immobile ricade in un complesso residenziale facilmente accessibile, posto in prossimità del centro urbano ed a pochi chilometri dallo svincolo di Taormina Nord.

Inoltre, pur essendo posto in prossimità della trafficatissima S.S. 114, non si rilevano,sui luoghi medesimi, particolari livelli di inquinamento acustico e/o atmosferico. Poiché il fabbricato prospetta interamente in direzione Ovest.

Qualche problema in tal senso deriva invece dalla incombente presenza del sovrastante viadotto ,a cui ombra si proietta sul complesso edilizio limitando il tempo di esposizione ai raggi solari dello stesso. (vedi foto 1).

L'appartamento, è in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, specialmente se rapportato all'epoca di costruzione, esso ha una superficie complessiva di circa mq. 35,17 ed è composto da un ingresso-soggiorno con annesso angolo cottura, un piccolo ambiente (impropriamente adibito a camera da letto) ed un bagno (vedi foto 2-3-4-5-6).

Le finiture dell' suddetto immobile sono anch'esse in discreto stato di conservazione e manutenzione, la pavimentazione dell' intero appartamento, fatta eccezione per il bagno, è composta da mattonelle in ceramica della dimensioni di cm. 33 x 33, il rivestimento adiacente l'angolo cottura, composto da piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 23 x 20, è posto a cm. 80 dal pavimento e possiede un'altezza

complessiva di cm.100, mentre il bagno, completo di tutti i pezzi sanitari (wc, bidet, doccia e lavabo), è rivestito con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 25 x 25.

Gli infissi interni sono in legno, fatta eccezione per una porta a soffietto in pvc, posta tra il soggiorno ed il disimpegno del ripostiglio e del bagno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio e vetro.

L'immobile inoltre è fornito di un balcone (superficie complessiva di mq. 8, 55) che si affaccia sul viale-giardino di accesso posto appunto sul lato ovest dell'immobile(vedi foto7-8)

3 - 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 di capitalizzazione dei redditi".

"Valore di mercato" è determinato in base ad indagini effettuate e dal confronto di valori di compravendita di immobili simili, dell'ubicazione, delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dell'immobile stesso ed, anche, dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio con scadenza semestrale. Dal risultato ottenuto si detrae il 10% per tenere conto delle imposizioni fiscali.

“Costo di costruzione” è determinato dal **costo del terreno** necessario alla realizzazione della stessa superficie dell'immobile, dal **costo di costruzione** per ogni mq. di superficie utile considerandone per quanto si riferisce ai balconi, le terrazze, i depositi e 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 similari (dimensione, ubicazione, vicinanza con servizi, ecc.. ecc.), considerando una **riduzione** pari al 20% per spese, imposte, fitti ed insolvibilità, 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

Quindi, tenendo conto dei valori immobiliari attuali della zona e delle quotazioni indicate dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2012 in zona semicentrale (vedi allegato 5), computando il prezzo di vendita vuoto per pieno, si ha:

| | | | |
|--------------|----------------------------|-----|-----------------|
| mq. | 35,17 x € 1.500,00 | = € | 52.755,00 |
| appartamento | | | |
| mq. | (8,55 x € 1.500,00) x 1/3 | = € | <u>4.275,00</u> |
| balcone | | | |
| sommano | <u>€ 57.030,00</u> | | |

cui vanno detratte le imposizioni fiscali pari al 10% nella misura di:

€ 5.703,00

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

€ 51.327,00

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

mq. 43,72 x €/mq. 400,00 = € 17.488,00

- Costo costruzione

mq. 35,17 x € 1.200,00 = € 42.204,00 appartamento

mq. (8,55 x € 1.000,00) x 1/3 = € 3.420,00 balcone

sommano € 63.112,00

- Incremento 30% utile impresa

$$€ 63.112,00 \times 0,30 = € 18.933,60$$

- Decremento 10% per vetustà

$$€ 63.112,00 \times 0,20 = € \underline{-12.622,40}$$

TOTALE € 69.423,20

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.

- Appartamento -

- Rendita mensile presunta pari a € 300,00 da cui:

$$€ 300,00 \times 12 \text{ mesi} = € 3.600,00$$

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

$$€ 3.600,00 \times 0,20 = € \underline{-720,00}$$

Rendita netta € 2.880,00

- calcolo per capitalizzazione al 3,85 % :

$$\text{€ } 2.880,00 \times 100 / 3,85 = \underline{\text{€ } 74.805,19}$$

RIEPILOGO

Sommando i tre tipi di valutazione, si ottiene una rendita complessiva :

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| - per valore di mercato | € 51.327,00 |
| - per costo di costruzione | € 69.423,20 |
| - per capitalizzazione dei redditi | € <u>74.805,19</u> |

Sommano € 195.555,39

Il valore che si può attribuire all'immobile è la media aritmetica delle somme precedentemente ottenute, che è pari ad **€ 65.185,13**, e che si può arrotondare ad

€ 65.000,00.

Ciò in adempimento del mandato ricevuto dall'Ill.mo Giudice che ringrazio per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Messina, lì 06/05/2013

ICTU
Arch. Umberto Giorgio
doct. in arch.
UNIVERSITÀ
GIOGIO
MESSINA

24/5/13