

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. (ME)
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE n. **137/1992** R.G.F.

FALLIMENTO:

***** OMISSIS *****

Giudice delegato:

Dott. Fabrizio Di Sano

Curatore Fallimentare:

Avv. Francesca Lo Prete

Tecnico incaricato:

architetto GIOVANNI ALBERTI

Albo Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti di MESSINA matricola 1266

C.F. LBR GNN 71R13 F158L

studio in VIALE P. UMBERTO, 81 - 98122 MESSINA (ME)

tel. 090713359, Cell. 3471228560

e-mail arch.g.alberti@gmail.com;

P.E.C.: giovanni.alberti@archiworldpec.it

Indice sintetico:

• Premessa.....	pag. 3
• Dati catastali.....	pag. 5
• Dati Urbanistici.....	pag. 7
• Descrizione generale.....	pag. 8
• Identificazione dell'immobile.....	pag. 8
• Descrizione dell'immobile.....	pag. 8
• Dati dimensionali.....	pag. 8
• Finiture.....	pag. 9
• Impianti.....	pag. 9
• Esposizione – aerazione - luminosità – panoramicità – funzionalità.....	pag. 10
• Rilievo fotografico.....	pag. 11
• Stima dell'immobile.....	pag. 15
• Giudizio di stima.....	pag. 22
• Elenco Allegati.....	pag. 23

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
SEZIONE FALLIMENTARE
Giudice Delegato Dott. Mirko Intravaia
Curatore Fallimentare avv. Francesca Lo Prete

• • •

FALLIMENTO:

***** OMISSIS *** n. 137/1192 R.G.F.,**

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA E STIMA
dell'immobile sito nel comune di Furnari (ME), in via Nuova Russo, n.
82, piano primo, identificato AL N.C.E.U. AL F. 9 Part. 1120 sub 2,
intestato * OMISSIS *****

• • •

Il sottoscritto architetto GIOVANNI ALBERTI in qualità di Coauditore nominato dal Curatore Fallimentare avv. Francesca Lo Prete, giusta autorizzazione del Tribunale di Barcellona P.G., iscritto all'Albo Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti di MESSINA al numero 1266, C.F. LBR GNN 71R13 F158L; con studio in VIALE P. UMBERTO, 81 a 98122 MESSINA (ME); tel. 090713359, Cell. 3471228560, PEC giovanni.alberti@archiworldpec.it , e-mail arch.g.alberti@gmail.com;

si prega di rassegnare nelle mani del Curatore Fallimentare, avv. Francesca Lo Prete, la presente relazione tecnica di stima, in risposta ai quesiti formulati da quest'ultima e di seguito elencati:

- Aggiornamento della perizia redatta dal dott. Ing. Giovanni Antonio Sindoni, depositata presso il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto il 22 marzo 1995, *"anche al fine di verificare lo stato dell'immobile, eventuali cambiamenti di*

destinazione urbanistica e meglio quantificare i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate”.

PREMESSA

In considerazione del fatto che la perizia di stima da aggiornare è stata depositata nell'anno 1995, in via preliminare il sottoscritto ha ritenuto opportuno acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Messina, le visure attuali dei beni, le visure storiche (Allegato 1), gli estratti di mappa del terreno (Allegato 2) su cui ricade il fabbricato, le planimetrie catastali (Allegato 3), per la corretta identificazione delle consistenze in esame e la verifica delle relative superfici.

In merito alla destinazione urbanistica dell'area in cui ricade la consistenza immobiliare, sempre in virtù della data di redazione della già citata relazione di consulenza agli atti del procedimento, è stato eseguito accesso al portale del Comune di Furnari, al fine di verificare eventuali provvedimenti dell'Amministrazione, successivi al 1995, in merito agli strumenti di pianificazione del territorio.

DATI CATASTALI

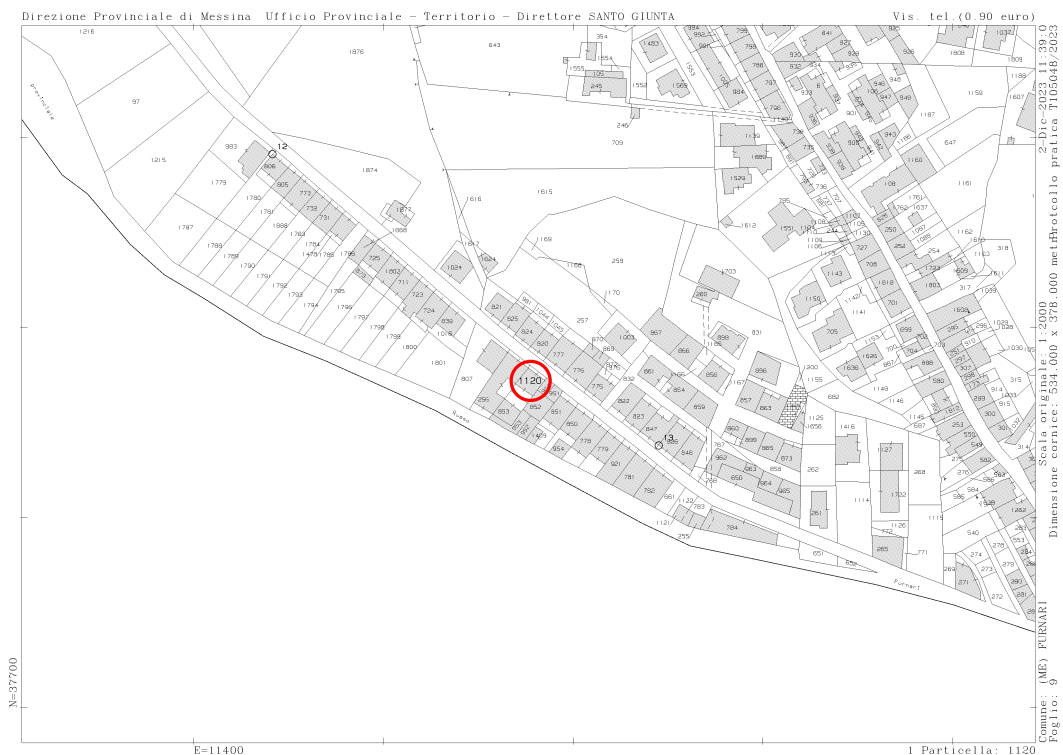
Dalle consultazioni catastali la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione risulta come di seguito dettagliata:

La particella catastale che identifica l'immobile in esame ricade nel Comune di Furnari (D825 - ME) ed è individuata, classificata e qualificata come segue:

Fogl.	Part.	Sub.	Rend. Euro	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Dati sup. Tot.	Dati sup. escluse aree scoperte	Indirizzo
9	1120	2	211,75	2	A/2 Abitazione di tipo civile	4	5 vani	mq 105,00	mq 98,00	Via Nuova Russo - Comune di Furnari (ME)

Pertanto dai dati delle visure acquisite, che si allegano alla presente relazione, risulta la seguente attuale destinazione dell'immobile: Abitazione di tipo civile.

Dal confronto dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo con le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 2), non emergono difformità.



Mappa catastale

Data presentazione: 26/04/1984 - Data: 20/11/2023 - n. T204829 - Richiedente: LBRGNN71R13F158L

MODULARIO
F. 109. mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

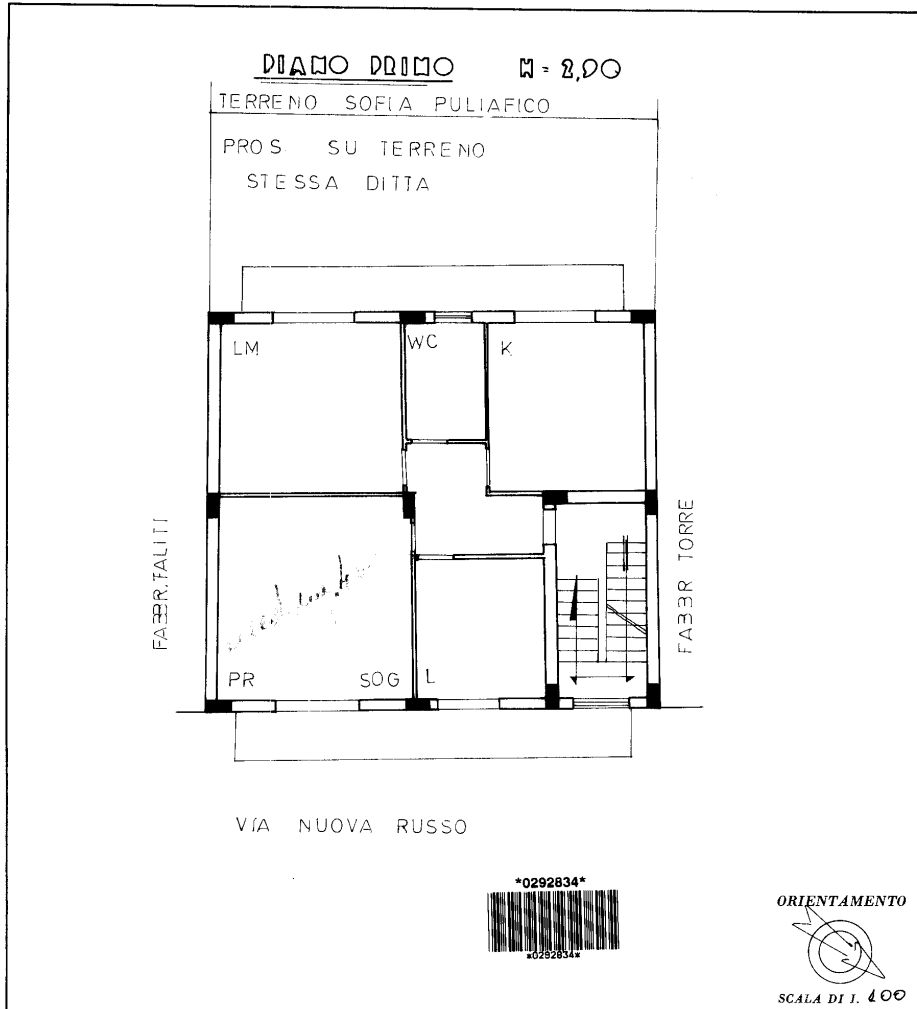
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FURNARI Via NUOVA RUSSO

Ditta FAUCIA SALVATRICE NATA A CATANIA IL 3/5/1946 PER 1/2, PULITICO EMILIO, MOTO A FURNARI (ME) IL 11/12/51 PER 1/4, MAGRI ROSARIA NATA A BECPASSO (CT) IL 18/8/55 PER 1/4

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	26.4.84	Completata dal GEOMETRA	ANTONINO CHIOFALO
PROT. N°	11720	Iscritto all'Albo dei GEOMETRI	
		della Provincia di MESSINA	
		DATA	24 APR 1984
		Firma:	<i>[Signature]</i>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2023 - Comune di FURNARI (0825) - < Foglio 9 - Particella 1120 - Subaltemo 2 >
VIA NUOVA RUSSO Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/04/1984 - Data: 20/11/2023 - n. T204829 - Richiedente: LBRGNN71R13F158L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale

Giudice delegato Dott. Fabrizio Di Sano
Curatore Fallimentare avv. Francesca Lo Prete
Coadutore arch. Giovanni Alberti

DATI URBANISTICI

L'isolato nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima ricade attualmente in zona B - *Centro urbano* - normato dell'art. 60 del Programma di Fabbricazione del comune di Furnari, approvato con D.A. n.4/76 del 14/01/1976. Successivamente al deposito della relazione di stima del 1995 non risultano intervenuti nuovi provvedimenti di natura urbanistica. Risulta in fase di redazione il nuovo Piano Regolatore Generale, il cui schema di massima è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 23/02/2017. In esso il lotto in esame ricade in zona B1 - zona satura urbana - con indice edificabilità 4,00 mc/mq, altezza massima 10,50 ml, numero massimo piani 3.

DESCRIZIONE GENERALE

La consistenza immobiliare in esame, sita nel comune di Furnari in via Nuova Russo, piano primo, è parte di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. realizzato a partire dal 1982, (agli atti non risulta la data di fine lavori).

Dalle informazioni desunte dalla Consulenza Tecnica redatta dall'ing. Giovanni A. Sindoni si rileva che *"il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, copertura a solaio piano... I prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo civile dipinti con pittura al plastico per esterni"*.

Dal sopralluogo eseguito si evince che:

Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale realizzati con malta cementizia e rifiniti con tonachina a base di calce idrata e inerti selezionati.

Gli spazi condominiali sono pavimentati con piastrelle in ceramica mentre la scala è realizzata con lastre di marmo.

IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare identificata catastalmente al **Foglio n. 9 del comune di Furnari, particella n. 1120, subalterno 2**, sita in via Nuova Russo, piano Primo, confinante: a Nord-Ovest con via Nuova Russo; a Sud-Est con spazio di isolamento appartenente alla stessa ditta; a Nord-Est e Sud-Ovest con fabbricati appartenenti ad altre ditte.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è costituito da 3 vani oltre cucina, un servizio igienico, due balconi sul prospetto Nord-Ovest e sul prospetto Sud-Est, che occupano l'intero sviluppo dei prospetti. All'appartamento si accede mediante un portoncino in legno dal vano scala. Esso si articola in un vano ingresso a "L" che disimpegna le tre camere, la cucina e il bagno, tutti a pianta rettangolare. I tre vani e la cucina sono dotati di aperture costituite da porte finestra attraverso le quali è possibile accedere ai balconi presenti sui due prospetti. Il bagno è dotato di apertura costituita da una finestra.

DATI DIMENSIONALI

L'altezza utile interna, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, è di ml 2,90.

A - Superficie utile (calpestabile):	mq 82,50
B - Superficie lorda commerciale coperta	mq 96,00
C - Balconi/verande mq 10,90 x 2:	mq 21,80

Superficie effettiva – balcone via Nuova Russo	mq	10,90	> 10,00 mq	Coeff. Ragg. 0,30	10,90x0,30= mq 3,27
Superficie effettiva – balcone cortile interno	mq	10,90	> 10,00 mq	Coeff. Ragg. 0,30	10,90x0,30= mq 3,27
Superficie comm. esterna	mq				6,54

**Superficie lorda commerciale complessiva (B+C):
mq 96,00 + mq 6,54 = mq 102,54**

FINITURE

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle rettangolari in ceramica monocrome e battiscopa coordinato. Le pareti dell'angolo cottura della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di ml 1,80 circa. Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica rettangolari e le pareti sono rivestite con lo stesso prodotto ma con inserti decorativi, la zona vasca, wc e bidet è rialzata di circa 12 cm, presumibilmente per garantire la corretta pendenza delle condotte di scarico. Tutte le pareti e i soffitti dell'immobile sono intonacati e tinteggiati. Le soglie degli infissi sono realizzate in marmo. I balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica delimitate da soglie in marmo. Le ringhiere sono in ferro lavorato con corrimano a sezione rettangolare.

Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio anodizzato a "taglio freddo", con vetro singolo, con ante a battente singolo o doppio. Il sistema di protezione e oscuramento è costituito da avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato con rivestimento in laminato non pregiato, imbotti di larghezza pari allo spessore delle pareti, in opera su controtelai di legno murati e ancorati alle pareti, serrature con chiave.

IMPIANTI

Impianto Idrico

Impianto idrico costituito da tubi sottotraccia;

Impianto smaltimento acque reflue costituito da tubi sottotraccia in PVC;

Per la produzione di acqua calda sanitaria l'immobile è provvisto di scaldacqua elettrico.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet e vaso igienico, tutti in porcellana vetrificata colorata e vasca da bagno a incasso rivestita. Le cassette di scarico del water sono del tipo esterno. I sanitari sono dotati di rubinetteria; vasca è dotata di miscelatore con due manopole per la regolazione dell'acqua calda e fredda.

Impianto Riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è assente.

Impianto Gas

L'immobile risulta sprovvisto di tubazioni per la distribuzione del gas all'interno degli ambienti. Tuttavia, in corrispondenza del prospetto interno, è presente una colonna montante di gas che serve tutti i piani del fabbricato, con diramazione a servizio dell'unità in esame.

Impianto elettrico

Le linee elettriche sono realizzate con tubazione sottotraccia in materiale autoestinguento del tipo flessibile e scatole da incasso, complete di fili conduttori. I punti di comando e le prese di corrente sono completi di telai e placche.

L'unità immobiliare è munita di:

- impianto citofonico con punto interno costituito da modulo fonico installato a parete, dotato di pulsante per apertura serratura;
- impianto ricezione Tv analogico;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto antifurto.

Non risultano predisposizioni e apparecchi per la climatizzazione.

L'impianto, risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, necessita di una ispezione generale per verificarne l'efficienza e le condizioni di sicurezza, nonché la necessità di provvedere all'adeguamento alle vigenti normative.

ESPOSIZIONE PREVALENTE – AERAZIONE - LUMINOSITÀ – PANORAMICITÀ – FUNZIONALITÀ

L'unità immobiliare è esposta prevalentemente a Nord-Ovest e a Sud-Est. La camera da letto principale, la cucina e il bagno sono esposti a Sud-Est e affacciano su cortine interno condominiale. Il soggiorno e la seconda camera sono esposti a Nord-Ovest. I rapporti di aereo illuminazione degli ambienti sono conformi. L'immobile non gode di panorama di particolare pregio. La distribuzione interna, considerata la collocazione baricentrica del disimpegno e dei servizi, garantisce una buona funzionalità.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea



Prospetto via Nuova Russo



Prospetto via Nuova Russo - balcone



Prospetto cortile - balcone



Cucina



Bagno



Camera soggiorno



Camera Letto 1



Camera Letto 1



Scala condominiale

STIMA DELL'IMMOBILE

CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato di un appartamento può essere determinato con un procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente. Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, cui consegue una frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene, per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione e, di conseguenza, poco attendibile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Più esatto e rispondente all'attuale situazione economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetica comparativo, che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili. Nel caso in esame la comparazione è possibile perché sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Le fonti di informazioni consultate per determinare il valore medio sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Agenzie Immobiliari, Acquisizioni di informazioni sul posto.

Per la valutazione dell'alloggio in esame, quindi, partendo dal valore unitario medio per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare, ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), confrontato con un adeguato numero di rilevazioni su beni simili, si utilizzerà la STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI, applicando dei rapporti strumentali di aggiustamento che pongono il valore dell'immobile in relazione alla zona urbana in cui ricade, al fabbricato in cui è inserito e alle sue caratteristiche intrinseche.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE

OGGETTO DELLA STIMA

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è di mq 102,54** di cui mq 96,00 del corpo immobiliare principale e mq 6,54 di superficie scoperta. La superficie viene arrotondata a **mq 103,00**, per uniformarsi alla stima redatta dall'ing. Giovanni A. Sindoni nel 1995, che la presente si appresta ad aggiornare ai correnti prezzi di mercato

VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ PER ABITAZIONI SIMILARI A QUELLA OGGETTO DELLA STIMA

Per definire il prezzo medio di mercato si assume come dato di base il valore di mercato unitario applicabile ad ogni metro quadro di superficie commerciale, desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), considerando i seguenti parametri: fascia/zona B Centro Storico; zona B1; Tipologia prevalente: Abitazioni Civili; Destinazione: Residenziale; Valore minimo unitario € 630,00, valore max € 920,00. (Allegato 4).

Dalla rilevazione effettuata, considerando altresì l'epoca di costruzione dell'edificio, la posizione nell'ambito urbano, l'analisi dell'offerta immobiliare nella zona, attraverso un adeguato numero di osservazioni per unità abitative dello stesso segmento, considerata la congiuntura economica negativa con particolare riferimento al settore immobiliare, considerata altresì la tendenza consolidata al decremento demografico dei piccoli centri abitati lo scrivente ritiene congruo partire da un prezzo medio prossimo al minimo di mercato indicato dall'Agenzia delle Entrate, pertanto da **€ 700,00** al metro quadro.

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio

partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'edificio nel suo insieme e quindi valutando l'unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE È SITUATA L'ABITAZIONE

Dati posizionali - La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è periferica e dista circa 1,5 Km dal centro storico, che coincide con l'elemento di maggiore importanza e richiamo, e circa 1,00 Km dalla S.S. 113, ovvero l'arteria principale che collega i comuni della fascia tirrenica della Sicilia.

Coefficiente corrispondente: **1,00**.

Caratteristiche funzionali della zona - La zona oggetto della stima è dotata della necessaria urbanizzazione primaria; l'urbanizzazione secondaria si concretizza nella presenza, nelle vicinanze, di scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, uffici postali, uffici pubblici, chiese; il trasporto pubblico, per il collegamento con altri centri urbani e per il capoluogo di provincia è garantito da diverse linee di autobus; la più vicina stazione dei treni è a circa 4,0 Km, nel comune di Falcone. La dotazione terziaria è rappresentata dalla presenza di supermercati, bar, mentre si registra l'assenza di cinema, e circoli ricreativi nelle immediate vicinanze. Contemporaneamente bisogna registrare l'assenza dotazioni che possono determinare un impatto negativo sulla qualità generale della zona. In particolare non ricadono nelle vicinanze reti primarie come tralicci elettrici, depuratori, centrali di energia, secondarie come stadi, industrie e discoteche, terziarie quali binari ferroviari, aeroporti, carceri. Bisogna registrare la presenza nelle vicinanze di arterie stradali caratterizzate da discreto traffico veicolare

Il coefficiente relativo è sintetizzabile in: **1,00**.

Caratteristiche estetiche della zona - Nella zona in esame, nelle immediate vicinanze dell'immobile in esame, non vi sono elementi estetici predominanti; il panorama non ha un valore estetico degno di rilievo; l'elemento artificiale predomina su quello naturale, determinando un impatto visivo sull'intera zona non particolarmente pregevole; non sono presenti parchi nei dintorni dell'abitazione.

Nella zona non vi sono, inoltre, scorci caratteristici particolari. Tuttavia bisogna evidenziare che nelle immediate vicinanze non vi sono viadotti, ponti.

Il coefficiente relativo è sintetizzabile in: **1,00**.

Caratteristiche sociali della zona - Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere, si può registrare una condizione positiva, rapportata alla destinazione prettamente residenziale del quartiere.

Il coefficiente attribuito è: **1,00**.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i dati esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,00.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DOVE È SITUATA L'UNITÀ IMMOBILIARE

Caratteristiche funzionali dell'edificio - Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare in esame è presente la dotazione impiantistica necessaria (impianto elettrico, idraulico, gas, telefono, citofono); il fabbricato è sprovvisto di ascensore e di qualsiasi approntamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, limitandone l'accessibilità. Per l'unità in esame non risultano dagli atti posti auto di pertinenza. Le strade limitrofe offrono sufficiente dotazione di parcheggi esterni. Non è presente alcuna dotazione funzionale quale palestra, giardino ecc.

La situazione rappresentata si traduce in un coefficiente funzionale dell'edificio pari a: **0,98**.

Caratteristiche estetiche dell'edificio - Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale ha un valore architettonico adeguato alla media della zona ma privo di valenza estetica essendo priva di decori; i prospetti presentano finiture di medio livello; al terzo piano, sono state realizzate delle finiture che incorniciano gli infissi e che, nel complesso, non riqualificano l'immobile. L'atrio condominiale è angusto e caratterizzato da pavimenti in ceramica delimitati da fasce in marmo; la scala di accesso all'unità immobiliare ha dimensioni corrette ed è di ordinario valore; il portone di accesso all'edificio non ha particolare valore estetico; i portoncini di accesso agli appartamenti sono di valore ordinario;

Questi valori, nel loro insieme, ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: **0,98**.

Caratteristiche sociali dell'edificio - Sono stati rilevati anche i seguenti parametri: nell'edificio non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; l'edificio non è dotato di videocitofono; la zona non risente di particolare inquinamento acustico sia nelle ore diurne che notturne essendo in prossimità di arterie stradali mediamente trafficate; lo stabile non ha un amministratore di condominio.

Queste valutazioni ci portano a stabilire il coefficiente sociale dell'edificio in: **0,98**.

Caratteristiche conservative dell'edificio - La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, considerata l'epoca di costruzione, la necessità di piccoli interventi di manutenzione dei prospetti, soprattutto dei balconi e degli spazi comuni interni, può essere sintetizzata nel coefficiente globale: **0,98**.

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,922.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Caratteristiche funzionali dell'alloggio - Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'unità immobiliare risulta essere ben ventilata, garantendo quindi, un ricambio d'aria più che regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono esposte a Nord-Ovest e quindi con limitato soleggiamento; la dimensione dei vani è discreta, in quanto essi risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono state rilevate pochissime zone morte e inutilizzabili; nell'alloggio non esiste un ambiente di deposito; il bagno risulta dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: **1,00**.

Caratteristiche estetiche dell'alloggio - L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma mediocre; gli infissi esterni non garantiscono adeguato isolamento termo-acustico; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; le caratteristiche dei pavimenti e dei rivestimenti sono di media qualità, hanno caratteristiche estetiche riferibile all'epoca di costruzione; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario e, risalendo all'epoca di costruzione, caratteristiche funzionali superate; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari; gli scuri osservati all'esterno dell'unità immobiliare sono costituiti da avvolgibili in PVC; i comandi e le placche dell'impianto elettrico sono di valore ordinario e datate; non sono presenti nell'abitazione, elementi architettonici di valore.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore: **0,98**.

Caratteristiche posizionali dell'alloggio - In base alle qualità di posizione ed esposizione rilevate nell'abitazione oggetto di stima possiamo stabilire un coefficiente pari a: **0,98**.

Caratteristiche dimensionali dell'alloggio - Il taglio dell'alloggio è tale da determinare un coefficiente del medesimo in: **1,00**.

Caratteristiche di conservazione dell'alloggio - La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, in base ai lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione, consistenti in revisione integrale dell'impianto idrico, elettrico e Tv, la realizzazione dell'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione, interventi di manutenzione negli infissi interni ed esterni, la tinteggiatura di tutte le pareti, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: **0,95**.

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 0,912.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 0,841.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 700,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo calcolato al paragrafo precedente, pari a **0,841**, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 588,70 arrotondato a € 590,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq **103,00**, avremo un valore dell'abitazione $Mq\ 103,00 \times €\ 590,00 = €\ 60.770,00$.

RIDUZIONE DEL VALORE

Il curatore fallimentare, avv. Francesca Lo Prete, nell'istanza di nomina del sottoscritto per l'aggiornamento della stima ha evidenziato che la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal dott. Ing. Giovanni Antonio Sindoni ha accertato, in riferimento al fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, i seguenti dati tecnico-amministrativi:

"Il fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra è stato edificato sulla scorta della concessione edilizia n. 57 del 1982 e dell'autorizzazione all'inizio lavori da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Messina prot. n. 23508 sez. 1[^] del 03/02/1982. Però, non sono stati effettuati i seguenti adempimenti: relazione a struttura ultimata, a carico del Direttore dei lavori, collaudo delle strutture, certificato di abitabilità".

L'appartamento è, pertanto, sprovvisto di agibilità.

Alla luce di quanto sopra si dovrà depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità presso il competente ufficio del Comune di Furnari, corredata dai certificati di conformità dell'impianto idrico, elettrico, termico e gas, nonché, per le parti

condominiali in comune, dell'impianto elettrico e dell'impianto autoclave, se presente. L'espletamento delle formalità di cui sopra comporta il pagamento: di sanzioni amministrative ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01, per ritardata trasmissione della S.C.A. oltre gg. 180 dalla data di trasmissione del fine lavori, oltre gli importi previsti dall'amministrazione competente per Diritti di Segreteria e Tariffa; costi per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti delle singole unità e delle parti comuni; costi dell'onorario del tecnico incaricato.

Per quanto sopra e per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzie per vizi, per spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione insolute, nonché per la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si applica una riduzione del valore pari al 15% corrispondente a **€ 9.115,50**;

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova risulta:

€ 60.770,00 - € 9.115,50 = € 51.654,50

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare situata a FURNARI identificata al NCEU al **FG. 9 part. 1120 Subalterno 2**, piano PRIMO, Categoria A/2, Classe 4, Vani catastali 5, ha, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato il seguente valore:

€ 51.654,50, arrotondato a **€ 51.000,00** (cinquantunomila/00).

In relazione all'art. 10 D.P.R. n. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	VISURE CATASTALI
ALLEGATO 2	MAPPA CATASTALE
ALLEGATO 3	PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 4	QUOTAZIONI OMI SECONDO SEMESTRE 1/2023

Messina, 03/01/2024



La presente relazione, redatta in ottemperanza al mandato conferito, si compone di n. 23 pagine in formato A4 e n. 4 Allegati. Quanto non espressamente descritto è desumibile dagli elaborati grafici e dai rilievi fotografici che ne fanno parte integrante.

Messina, 03/01/2024

Il Coauditore

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/11/2023

Dati identificativi: Comune di **FURNARI (D825) (ME)**

Foglio **9** Particella **1120** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 211,75**

Rendita: **Lire 410.000**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA NUOVA RUSSO Piano 1

Dati di superficie: Totale: **105 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **98 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **FURNARI (D825) (ME)**

Foglio **9** Particella **1120** Subalterno **2**

Partita: **1779**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FURNARI (D825) (ME)**

Foglio **9** Particella **1120**

> **Indirizzo**

VIA NUOVA RUSSO Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Direzione Provinciale di Messina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 211,75
Rendita: Lire 410.000
Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 105 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 98 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
26/04/1984, prot. n. 11722

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. Atto del 31/07/1985 Pubblico ufficiale CONTARTESE
P. Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 75841 - UR Sede
MESSINA (ME) Registrazione n. 5965 registrato in data
14/08/1985 - DIVISIONE Voltura n. 12213..2/1985 in atti
dal 14/03/1994

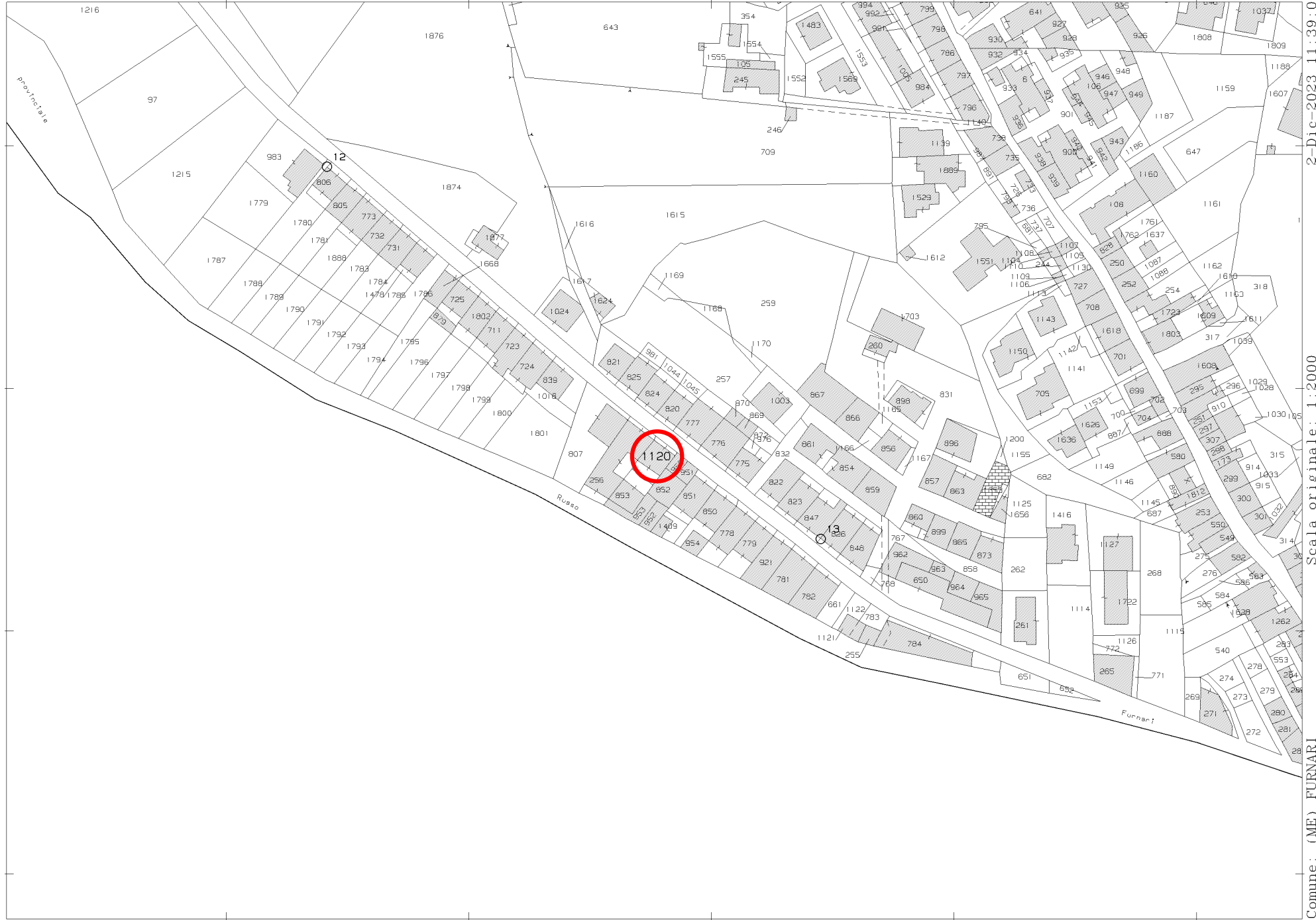
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



2-Dic-2023 11:39:0
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T105048/2023

Comune: (ME) FURNARI
Foglio: 9

E=11400

1 Particella: 1120

MODULARIO
F. - fig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

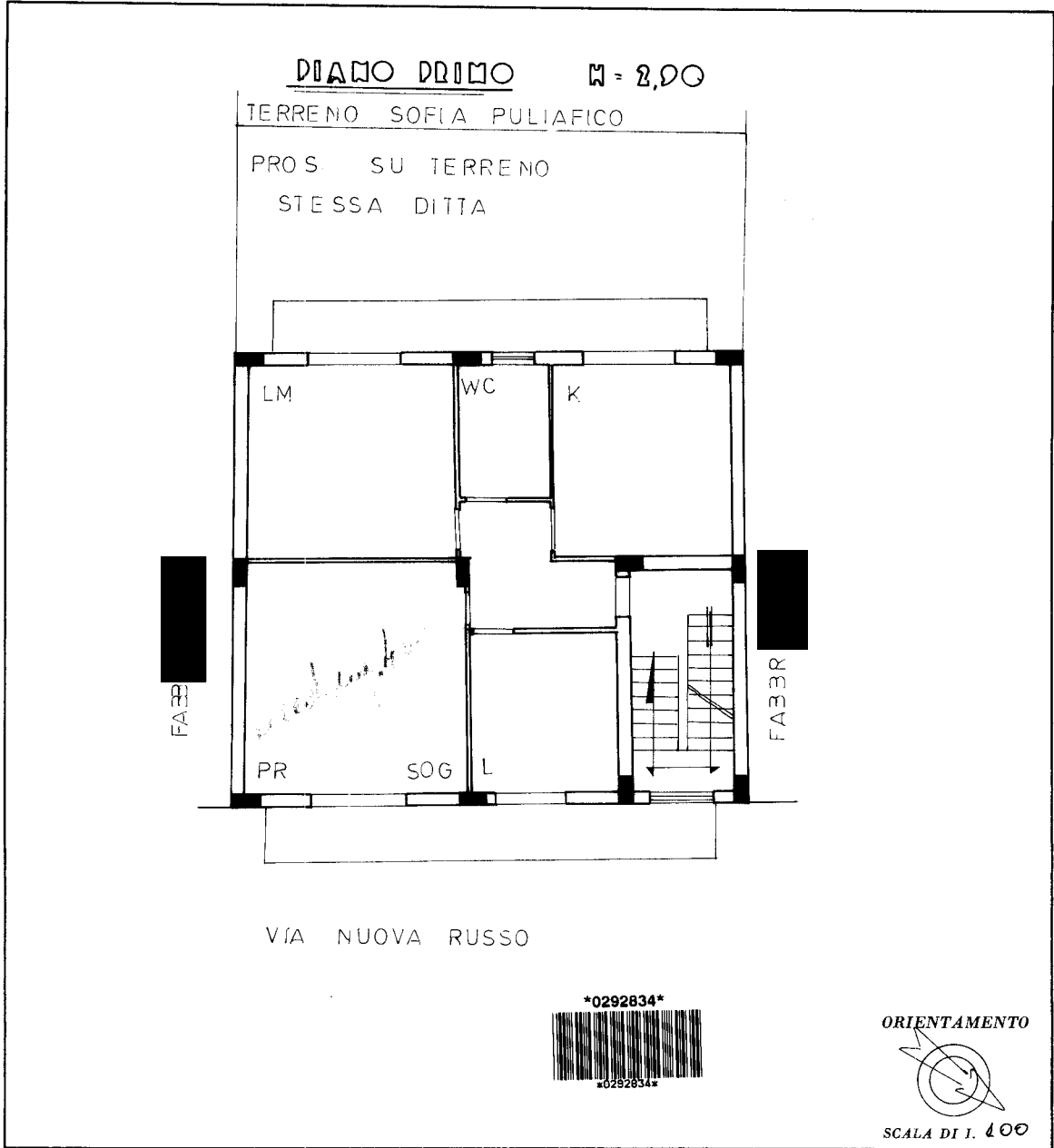
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FURNARI Via NUOVA RUSSO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MESSINA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>ANTONINO CHIOFALO</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>MESSINA</u> data <u>24 APR 1984</u> Firma: <u>[Signature]</u>
DATA <u>26.4.84</u> PROT. N° <u>11788</u>	<u>Foglio 9</u> <u>part. 110/1</u>	

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2023 - Comune di FURNARI(D825) - < Foglio 9 - Particella 1120 - Subalterno 2 >
VIA NUOVA RUSSO Piano I

Ultima planimetria in atti

QI_954163_1_20231_ZONE

Quotazioni Immobiliari : Informazioni di Zona OMI - Semestre 2023/1 - elaborazione del 29-NOV-23															
Area_territoriale	Regione	Prov	Comune_ISTAT	Comune_cat	Sez	Comune_amm	Comune_descrizione	Fascia	Zona_Descr	Zona	LinkZona	Cod_tip_prev	Descr_tip_prev	Stato_prev	Microzona
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	B	'CENTRO STORICO'	B1	ME0000972	20	Abitazioni civili	N	1
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	D	'SAN FILIPPO, FIRIATO, DROMO'	D2	ME00002159	20	Abitazioni civili	N	2
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	E	'FURNARI MARINA: LOCALITA' TONNARELLA, PORTOROSA, BAZIA, SAIATINE, SIENA'	E1	ME00002160	20	Abitazioni civili	N	3
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	R	'VAL DEMONE, MONTE LE CROCI, C.DA PEZZAGRANDE, C.DA MASSERIA, C.DA CONDURSO, MARAFFINO, CUTRIGNOLO'	R1	ME00002161	0	Non presente		3

QIP_952606_1_20231_VALORI

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/1 - elaborazione del 25-NOV-23																				
Area_territoriale	Regione	Prov	Comune_ISTAT	Comune_cat	Sez	Comune_amm	Comune_descrizione	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Stato_prev	Compr_min	Compr_max	Sup_NL_compr	Loc_min	Loc_max	Sup_NL_loc
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	B	B1	ME00000972	20	Abitazioni civili	NORMALE	P	630	920	L	1,7	2,4	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	B	B1	ME00000972	21	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	P	580	850	L	1,5	2,1	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	B	B1	ME00000972	13	Box	NORMALE	P	265	370	L	1,9	2,7	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	B	B1	ME00000972	9	Magazzini	NORMALE	P	240	360	L	1,7	2,6	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	B	B1	ME00000972	5	Negozi	NORMALE	P	720	1100	L	2,6	3,8	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	D	D2	ME00002159	20	Abitazioni civili	NORMALE	P	720	1050	L	2,1	2,8	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	D	D2	ME00002159	21	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	P	630	920	L	2	2,8	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	D	D2	ME00002159	1	Ville e Villini	NORMALE	P	900	1250	L	2,4	3,4	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	D	D2	ME00002159	9	Magazzini	NORMALE	P	240	360	L	2,1	3,1	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	D	D2	ME00002159	7	Capannoni tipici	NORMALE	P	420	640	L	1,8	2,7	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	E	E1	ME00002160	20	Abitazioni civili	NORMALE	P	790	1150	L	3,1	3,9	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	E	E1	ME00002160	21	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	P	690	1000	L	2,1	2,8	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	E	E1	ME00002160	15	Posti auto scoperti	NORMALE	P	265	370	L	1,9	2,7	L
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	E	E1	ME00002160	1	Ville e Villini	NORMALE	P	1350	2000	L	2,7	3,9	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	E	E1	ME00002160	9	Magazzini	NORMALE	P	325	485	L	2,6	3,8	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	E	E1	ME00002160	5	Negozi	NORMALE	P	1250	1800	L	3,3	5,1	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	R	R1	ME00002161	20	Abitazioni civili	NORMALE	P	630	920	L	1,7	2,4	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	R	R1	ME00002161	1	Ville e Villini	NORMALE	P	720	1050	L	1,8	2,5	N
ISOLE	SICILIA	ME	19083028	U6BF		D825	FURNARI	R	R1	ME00002161	9	Magazzini	NORMALE	P	205	280	L	1,7	2,6	N