

PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 01

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 8 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 01.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	8
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	9
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	13
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	14
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	15
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01.....	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 01

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 01 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

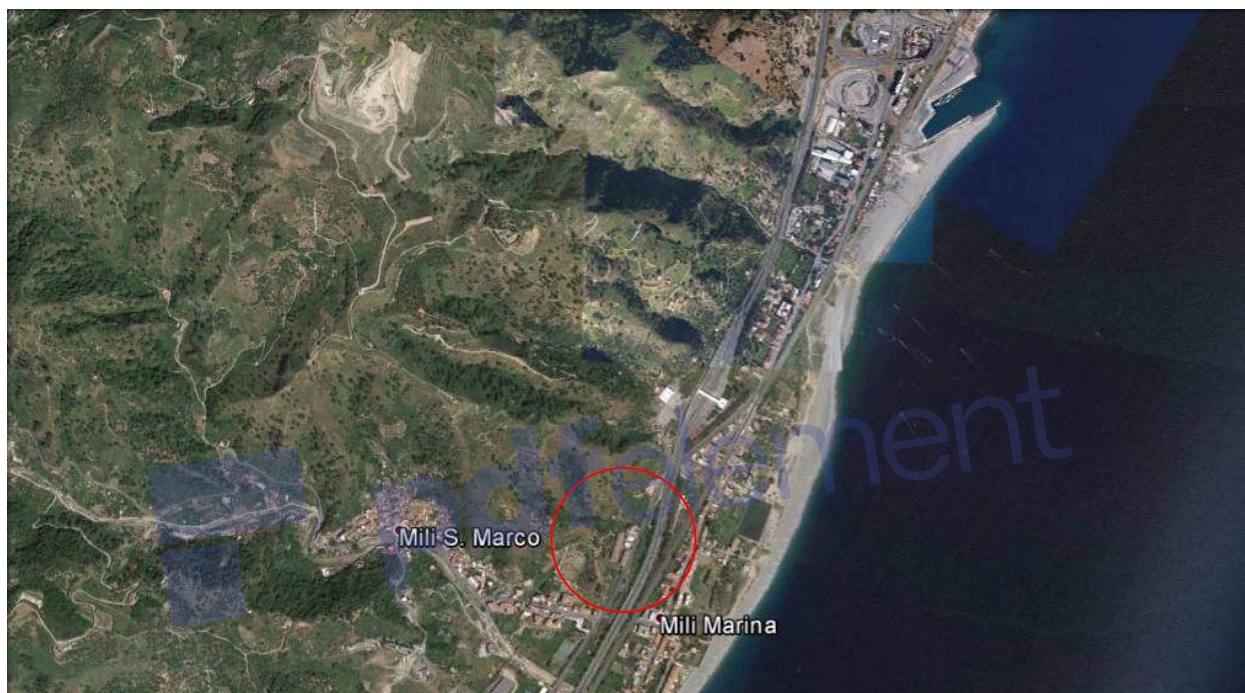


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 38 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell'immobile – (i beni mobili nel corso del tempo sono stati spostati e venduti)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 8, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 m², posto al piano primo seminterrato scala B1 ed edificio B1, rendita: € 73,29.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 8 confina con terreno della stessa ditta e con il subalterno 9. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società [REDACTED] s.r.l..

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)***Iscrizioni:***

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)***Iscrizioni:***

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**ATTUALI PROPRIETARI**

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario,

giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di

demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50
- sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00
- sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in

Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.

- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
Comune: MESSINA
Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 10
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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabile con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}
Caratteristica	Presenza	Assenza
Zona residenziale	1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe	0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 1,01$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,038$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 620,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 38,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 23.560,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 01 sia pari a € 23.000,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 38 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 01 che a parere dello scrivente è pari a € 23.000,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

[...]
S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

 CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 02

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 10 - CANTINA)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 02.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	7
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	13
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	15
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	15
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02.....	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	31
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	31
4. CONCLUSIONI.....	33
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	34
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	35
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	36

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 02

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 02 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

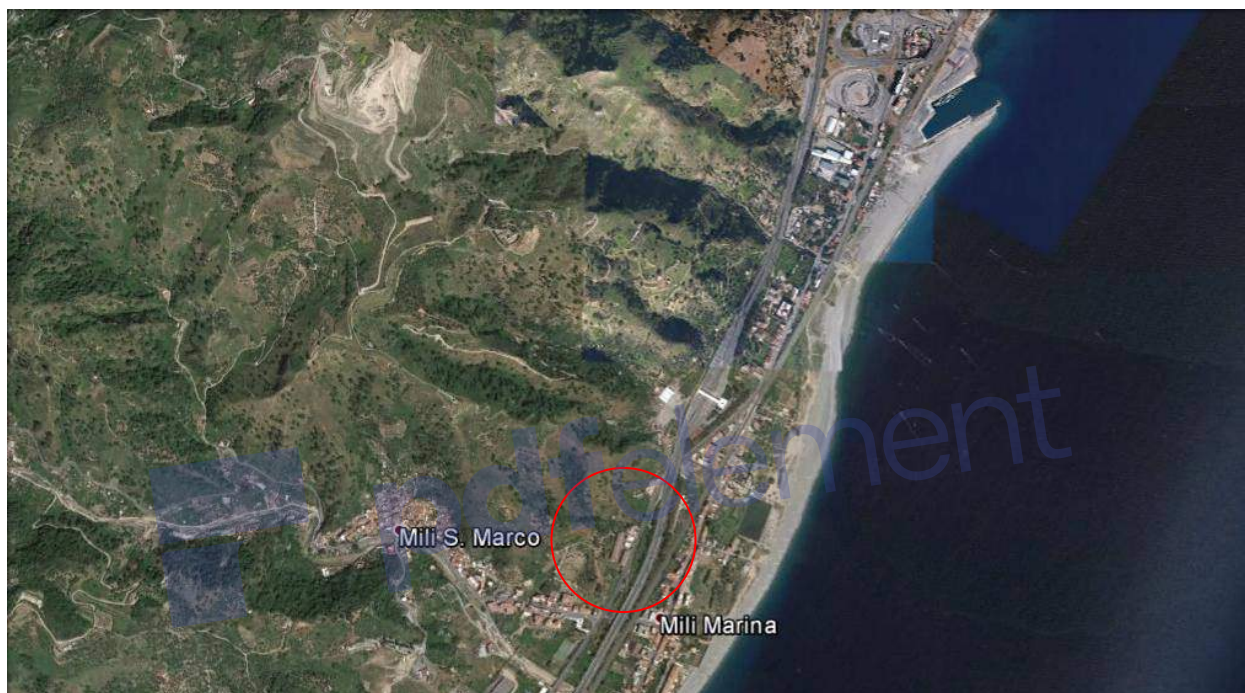


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell’immobile – (i beni mobili nel corso del tempo sono stati spostati e venduti)

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 m², posto al piano primo seminterrato scala B1 ed edificio B1, rendita: € 18,59.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 10 confina con terreno della stessa ditta, vano condominiale e con il subalterno 9. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta essere libero, all’interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

[REDACTED] s.r.l.



Figura 6 – Interno dell'immobile

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di averamento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in mediocre stato di conservazione;

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà

virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabile con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:
 - criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);
 - criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;
- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità

temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 15,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 7.875,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 02 sia pari a € 7.315,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 02 che a parere dello scrivente è pari a € 7.315,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

FALLIMENTI DELLA SOCIETA' "SOCIETA' ITALIANA
S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 03

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 11 - CANTINA)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 03.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	8
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	10
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
Attuali Proprietari.....	11
Precedenti Proprietari.....	11
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	12
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	15
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	15
Spese di Gestione.....	15
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	16
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 03.....	17
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	17
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	28
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	32
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	32
4. CONCLUSIONI.....	34
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	35
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	36
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	37

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 03

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 03 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

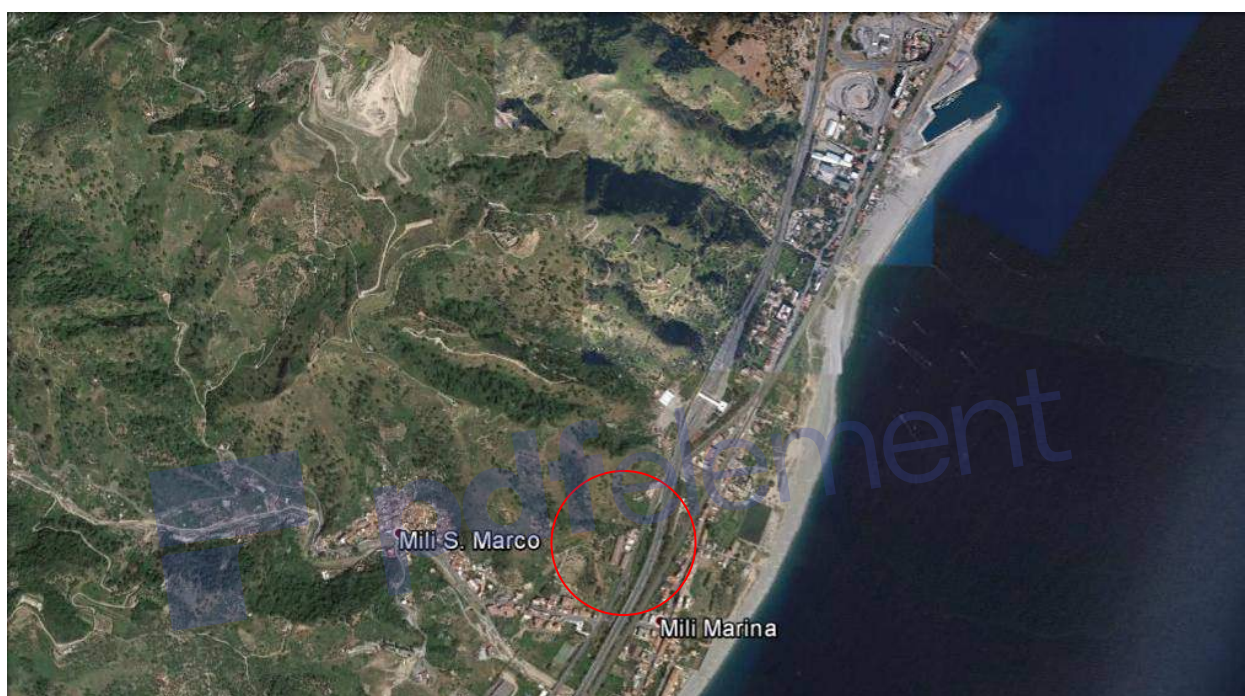


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 21 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Ingresso all'immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- foglio 169 particella 1730 subalterno 11, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 m², posto al piano primo seminterrato scala B1 ed edificio B1, rendita: € 27,89.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 11 confina con terreno della stessa ditta, vano condominiale e con il subalterno 12. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società [REDACTED] s.r.l..



Figura 6 – Interno dell'immobile – (i beni mobili nel corso del tempo sono stati spostati e venduti)



Figura 7 – Interno dell’immobile – (i beni mobili nel corso del tempo sono stati spostati e venduti)

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da €

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina

trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia*

recente, a carattere prevalentemente stagionale.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50
- sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00
- sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a

████████████████████ e ██████████, nato a Messina il ██████████, la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.

- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolite ad oggi difficili da quantificare per carenza di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in mediocre stato di conservazione;

 pdfelement

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 03

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà

virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabile con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:
 - criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);
 - criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;
- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità

temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 21,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 11.025,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 03 sia pari a € 10.965,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 21 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 03 che a parere dello scrivente è pari a € 10.965,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 04

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 13 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 04.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	9
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	10
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
Attuali Proprietari.....	11
Precedenti Proprietari.....	11
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	15
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	15
Spese di Gestione.....	15
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	15
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 04.....	17
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	17
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	28
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	35
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	35
4. CONCLUSIONI.....	36
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	37
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	38
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	39

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 04

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 04 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

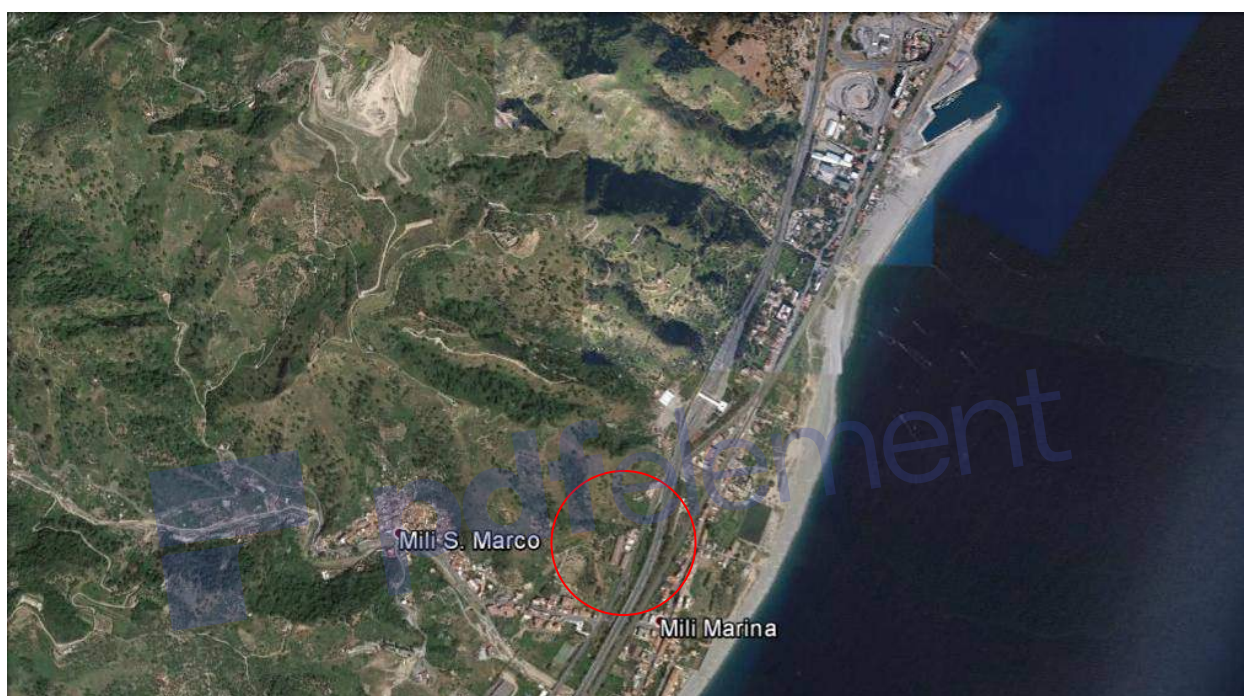


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare

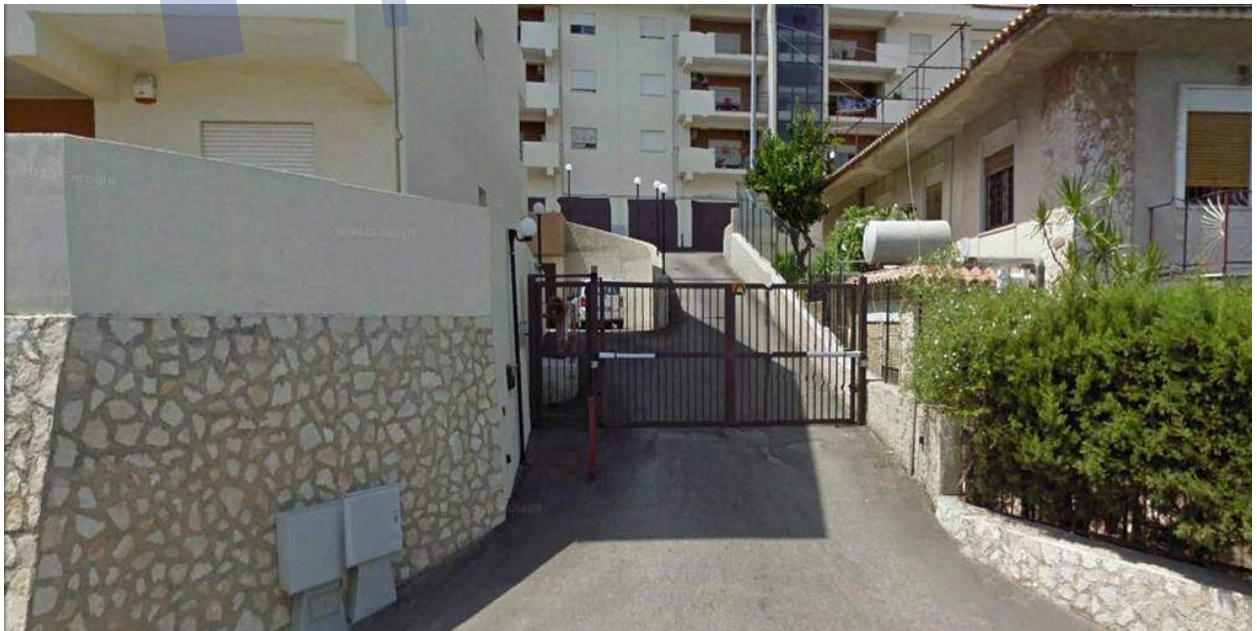


Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 38 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Ingresso all’immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 13, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 m², posto al piano primo seminterrato scala B1 ed edificio B1, rendita: € 51,13.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 13 confina con terreno della stessa ditta e con i subalterni 12 e 14. (cfr. All_documentazione_catastale).



Figura 6 – Interno dell’immobile – (i beni mobili nel corso del tempo sono stati spostati e venduti)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società [REDACTED] s.r.l..

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- sottozona B4b If = mc/mq 3,00
- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 04

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 1,01$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,038$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 620,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 38,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 23.560,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 04 sia pari a € 23.000,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 38 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 04 che a parere dello scrivente è pari a € 23.000,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N. 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 05

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 14 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 05.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	8
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	15
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	15
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 05.....	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 05

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 05 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

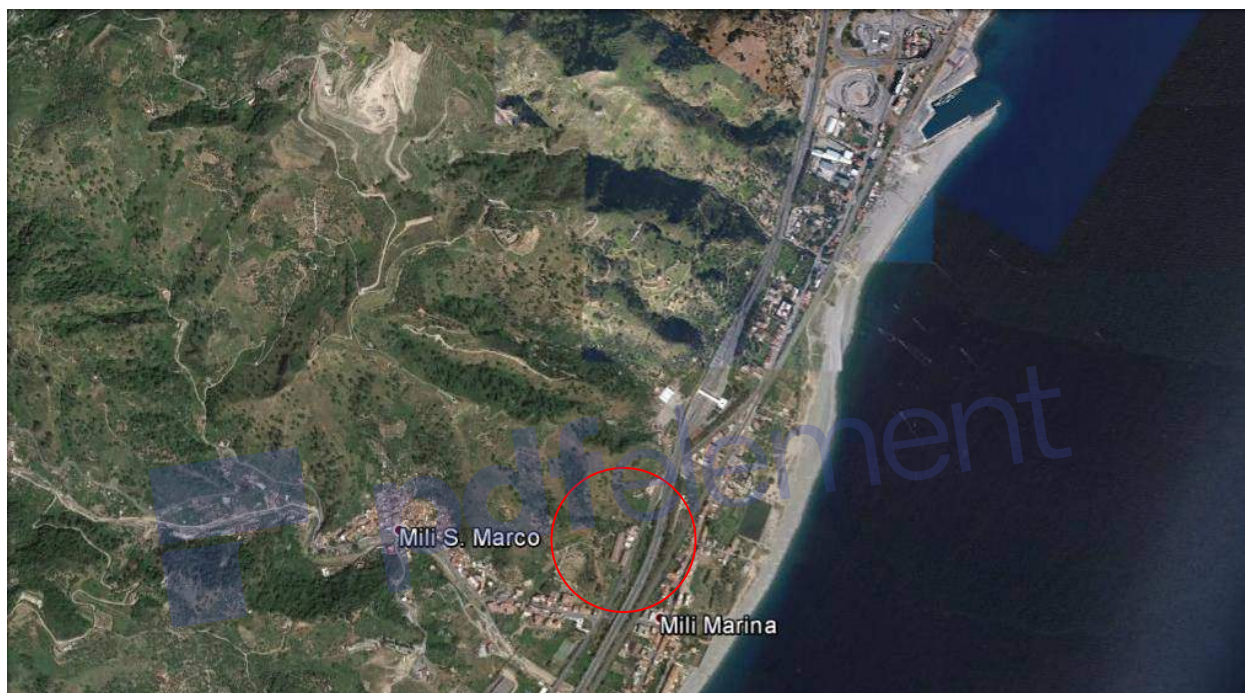


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare

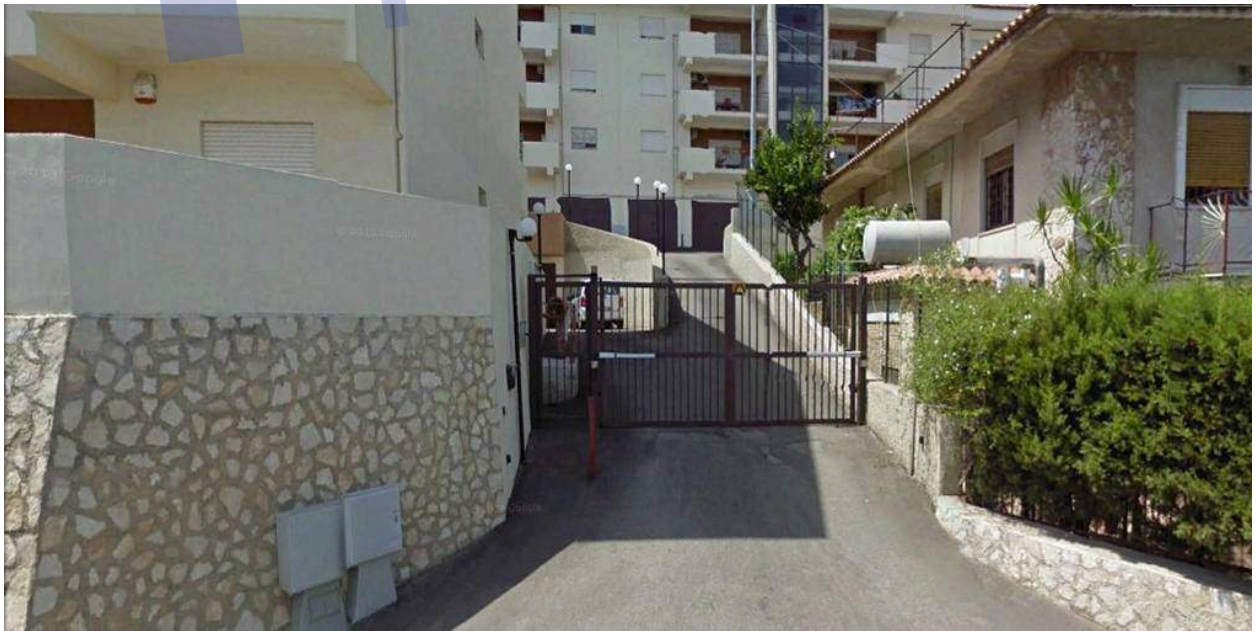


Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 38 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 14, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 m², posto al piano primo seminterrato scala B2 ed edificio B2, rendita: € 51,13.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 13 confina con terreno della stessa ditta e con i subalterni 13 e 15. (cfr. All_documentazione_catastale).



Figura 5 – Ingresso all'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell’immobile – (i beni mobili nel corso del tempo sono stati spostati e venduti)

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta essere libero, all’interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società [REDACTED] s.r.l..

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn.
27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da €
6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i
beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] -
Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data
30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)**Iscrizioni:**

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**ATTUALI PROPRIETARI**

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547,nell'insieme

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia*

recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*

- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.

- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOINTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 05

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 1,01$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,038$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 620,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 38,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 23.560,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 05 sia pari a € 23.000,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 38 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 05 che a parere dello scrivente è pari a € 23.000,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2017

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 06

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

G.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 16 - CANTINA)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 06.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	7
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	15
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	15
Spese di Gestione.....	15
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSTRATE.....	15
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 06.....	17
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	17
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	28
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	32
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	32
4. CONCLUSIONI.....	34
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	35
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	36
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	37

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 06

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 06 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

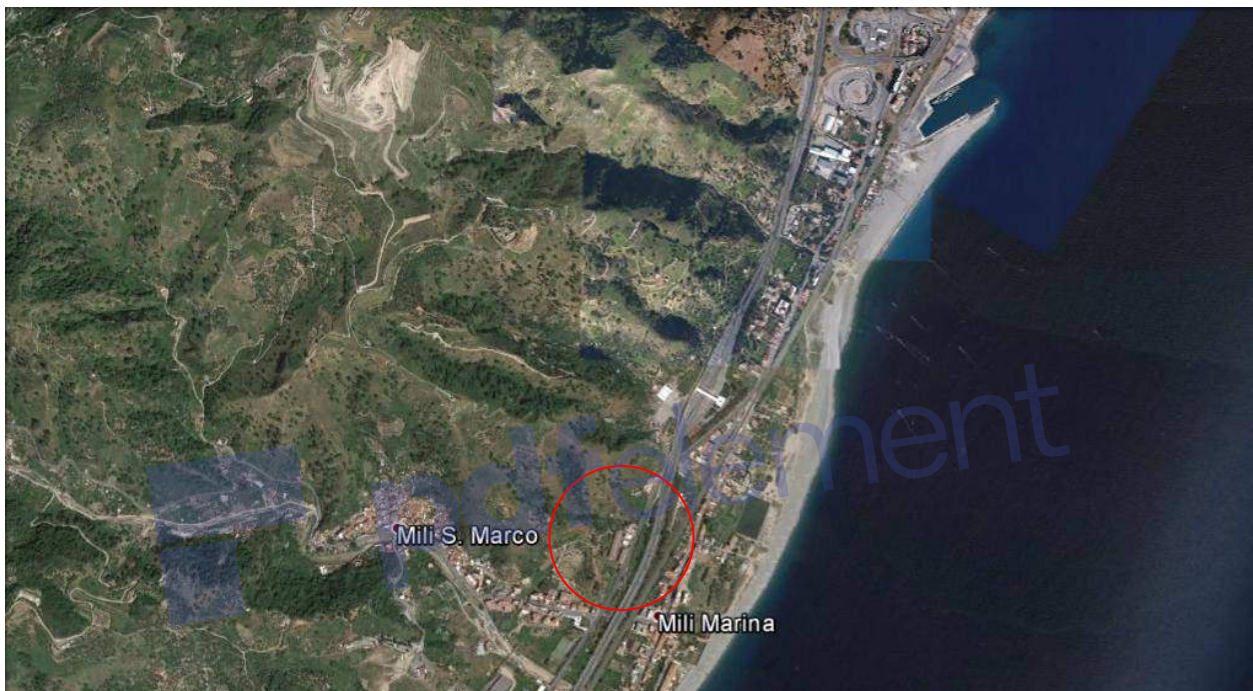


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell’immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 16, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 m², posto al piano primo seminterrato scala B2 ed edificio B2, rendita: € 18,59.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 16 confina con terreno della stessa ditta, vano condominiale e con il subalterno 15. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta essere libero, all’interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

██████████ s.r.l..



Figura 6 – Interno dell'immobile

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di ██████████ s.p.a. con sede in Roma, contro ██████████
██████████ (c.f. ██████████), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn.
27167/4438.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*

- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a If = mc/mq 1,50*
- *sottozona B4b If = mc/mq 3,00*
- *sottozona B4c If = mc/mq 5,00*
- *sottozona B4d If = mc/mq 3,00*
- *sottozona B4e If = mc/mq 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in mediocre stato di conservazione;



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 06

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}
Caratteristica	Presenza	Assenza
Zona residenziale	1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe	0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 15,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 7.875,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 06 sia pari a € 7.315,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 06 che a parere dello scrivente è pari a € 7.315,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

GIUDIZIO IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 07

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

G.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 22 - CANTINA)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 07	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO	7
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015)	9
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015)	10
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016)	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
Attuali Proprietari.....	11
Precedenti Proprietari	11
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	15
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	15
Spese di Gestione.....	15
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE	15
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 07	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE	31
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	32
4. CONCLUSIONI.....	33
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	34
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	35
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	36

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 07

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 07 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

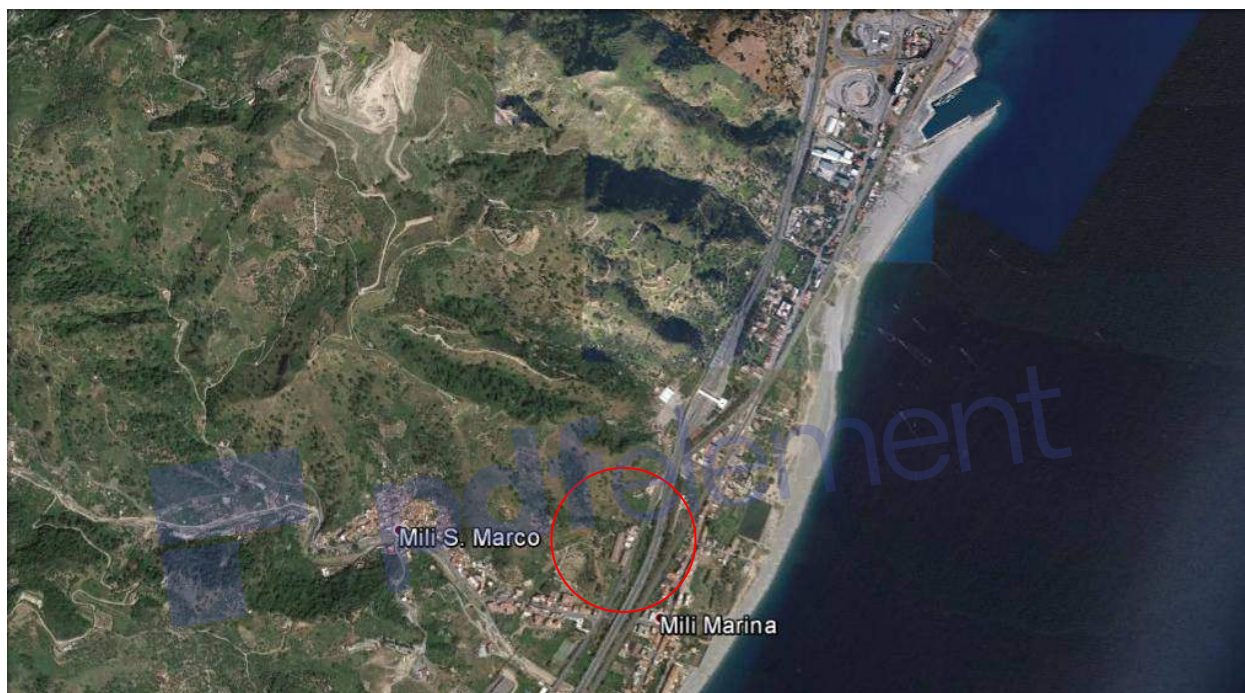


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).

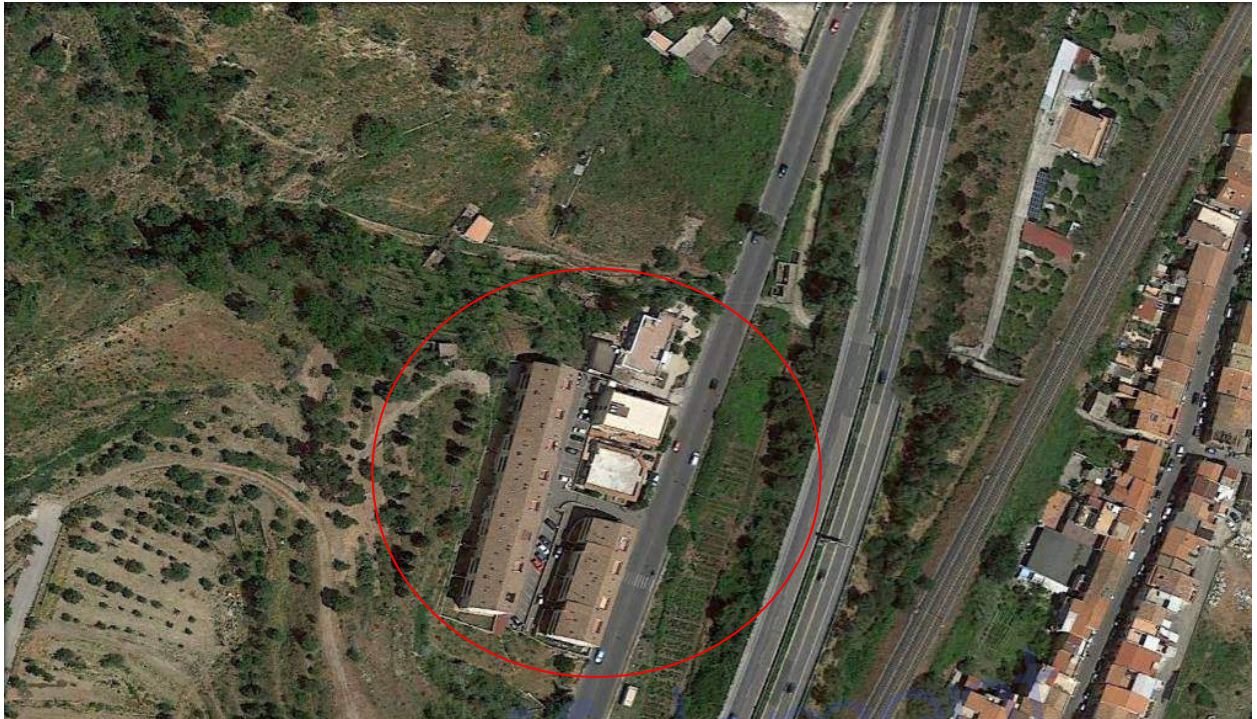


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell’immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 22, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 m², posto al piano primo seminterrato scala B3 ed edificio B3, rendita: € 18,59.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 22 confina con terreno della stessa ditta, vano condominiale e con il subalterno 21. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

[REDACTED] s.r.l.



Figura 6 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorene, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- sottozona B4b If = mc/mq 3,00
- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;

- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in mediocre stato di conservazione;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 07

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
Comune: MESSINA
Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 10
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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le *caratteristiche produttive* (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			K _{pi}	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Zona residenziale	1,20	0,95		
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe	0,90	1,10		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{f1}	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K _{i2}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE						K _p
Caratteristica						Coefficiente
Unità immobiliare libera						1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario						0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero						0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale						0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro

quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "*nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili*".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi

altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiana;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 15,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di

Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 7.875,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 07 sia pari a € 7.315,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 07 che a parere dello scrivente è pari a € 7.315,00.



PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

f

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 07

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 28 - CANTINA)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 08.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	10
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	10
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	11
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	12
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	12
Attuali Proprietari.....	12
Precedenti Proprietari.....	12
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	15
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	16
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	16
Spese di Gestione.....	17
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	17
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 08.....	18
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	18
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	29
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	33
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	33
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 08

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 08 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

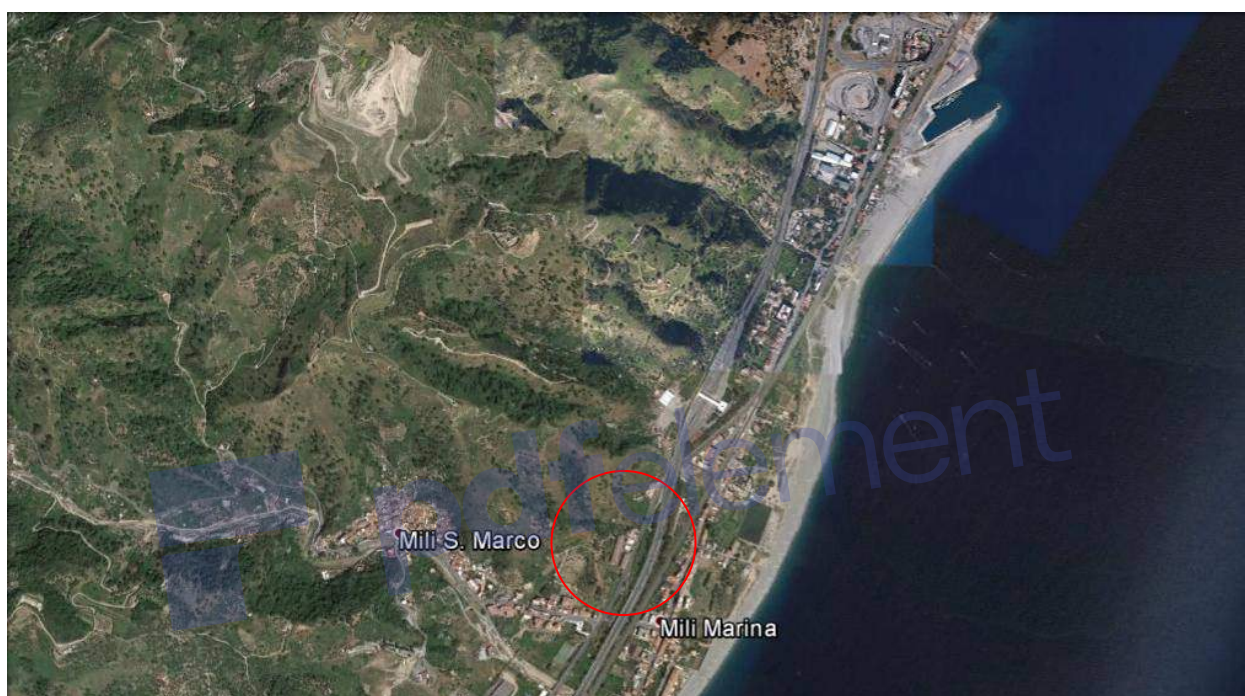


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitre.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Ingresso all’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 7 – Interno dell’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 28, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 m², posto al piano primo seminterrato scala B4 ed edificio B4, rendita: € 18,59.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 28 confina con terreno della stessa ditta, vano condominiale e con il subalterno 27. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina,

contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di averamento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

- *B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra*

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in mediocre stato di conservazione;

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 08

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 15,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 7.875,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 06 sia pari a € 7.315,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 15 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 08 che a parere dello scrivente è pari a € 7.315,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

GIUDIZIO IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 09

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 29 - CANTINA)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 09.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	8
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	10
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	11
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	11
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	12
Attuali Proprietari.....	12
Precedenti Proprietari.....	12
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	12
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	15
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	16
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	16
Spese di Gestione.....	16
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	16
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 09.....	17
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	17
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	28
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	32
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	32
4. CONCLUSIONI.....	34
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	35
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	36
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	37

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 09

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 09 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

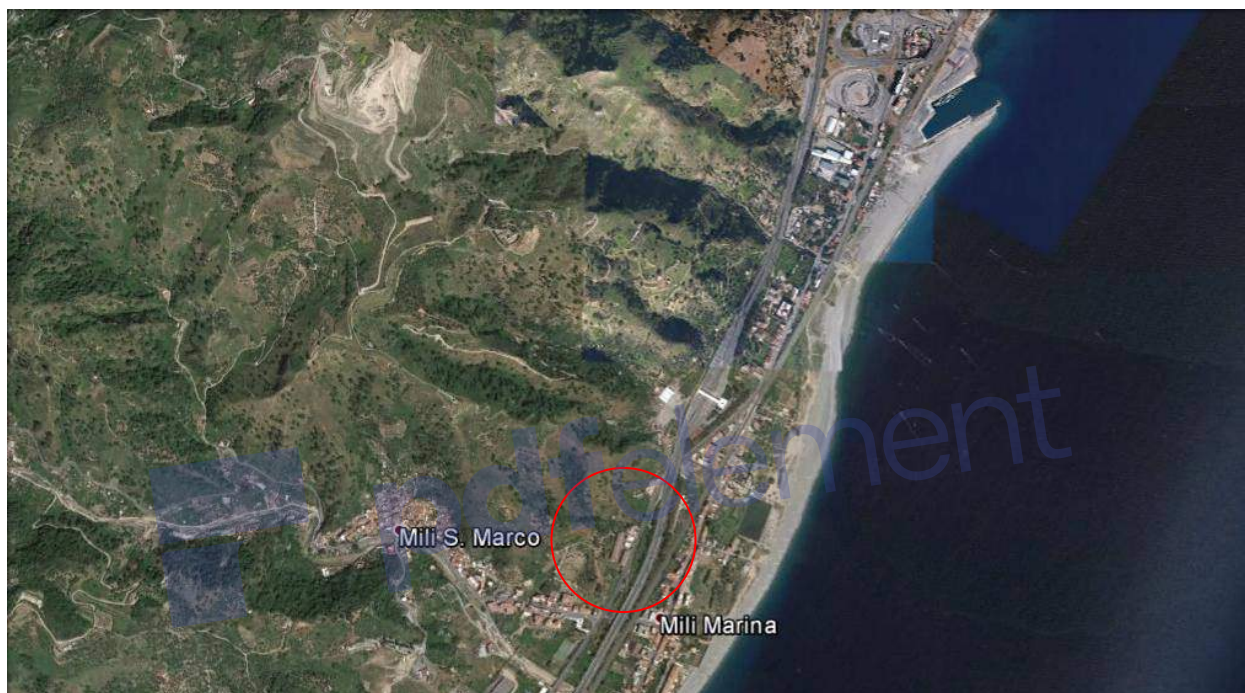


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 21 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Ingresso all’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 29, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 m², posto al piano primo seminterrato scala B4 ed edificio B4, rendita: € 27,89.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 11 confina con terreno della stessa ditta, vano condominiale e con il subalterno 30. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società [REDACTED] s.r.l..



Figura 6 – Interno dell'immobile



Figura 7 – Interno dell’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorene, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*

- sottozona B4b If = mc/mq 3,00
- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;

- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare l'altezza interna risulta essere pari a 3.90 m invece catastalmente si rileva un'altezza di 3.00 m.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'altezza interna;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in mediocre stato di conservazione;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 09

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}
Caratteristica	Presenza	Assenza
Zona residenziale	1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe	0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 21,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 11.025,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 560,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale altezza immobile: € 560,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 09 sia pari a € 10.965,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 21 mq ed è composto da un solo vano di forma irregolare.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 09 che a parere dello scrivente è pari a € 10.965,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

□

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 11

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 47 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 11.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	7
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	9
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	13
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	14
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	14
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11.....	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 11

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 11 è costituito da una cantina/box auto facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

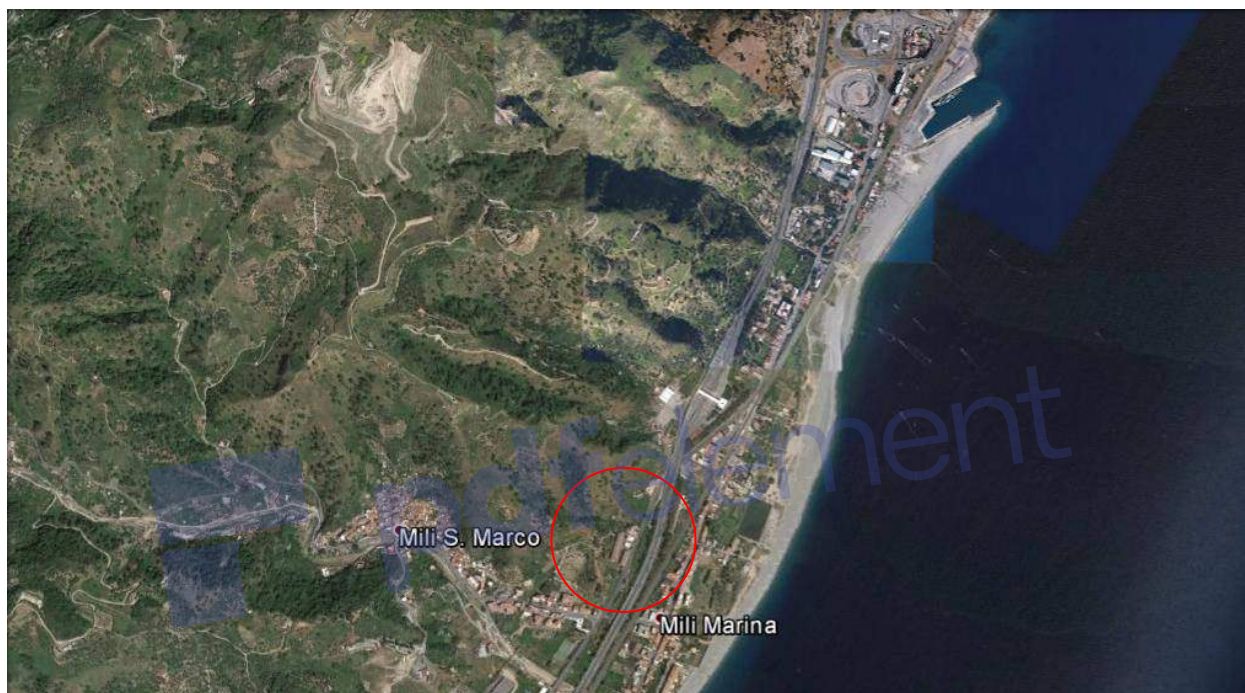


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).

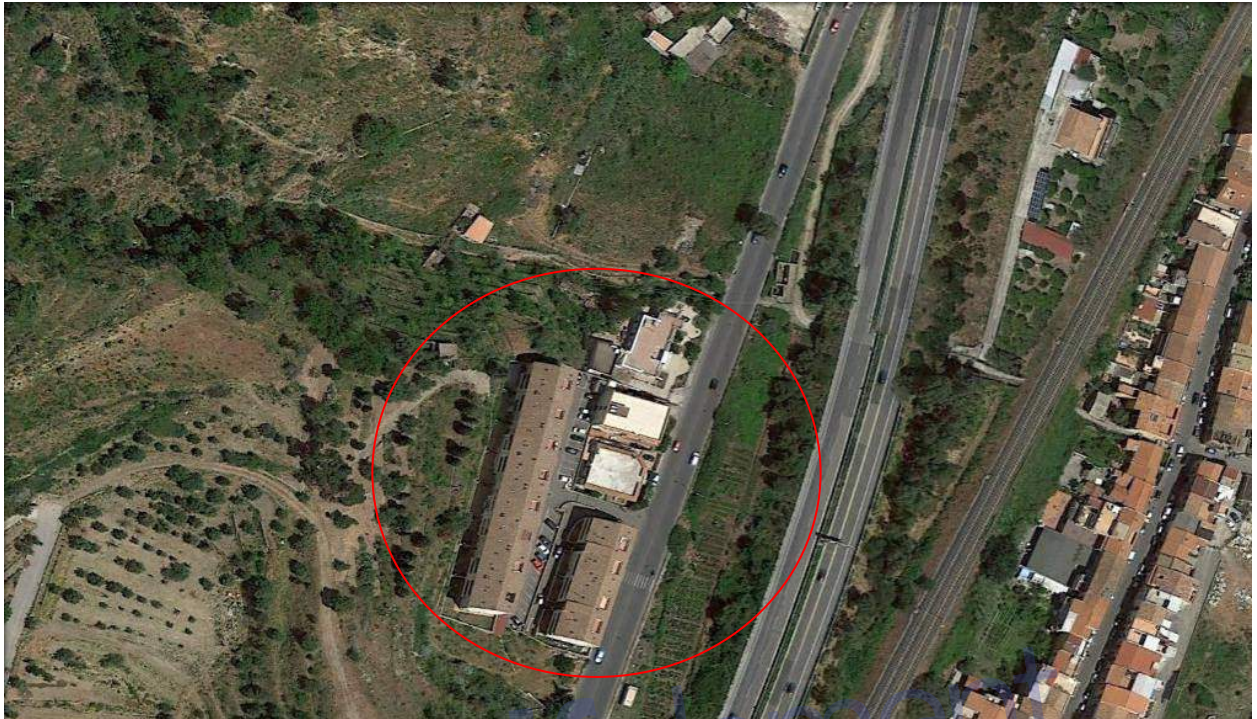


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale ad una elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell’immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 47, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m², posto al piano terra edificio C, rendita: € 31,09.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 47 confina con terreno della stessa ditta, strada condominiale e con i subalterni 46 e 48. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta essere libero, all’interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

[REDACTED] s.r.l.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)**Iscrizioni:**

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)**Iscrizioni:**

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di averamento di condizione in cui si

scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547,nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto

dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50
- sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00
- sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169,

partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.

- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 16,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 8.400,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 11 sia pari a € 8.400,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato ad una elevazione fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 11 che a parere dello scrivente è pari a € 8.400,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 12

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 48 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 12.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	7
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	7
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	9
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
Attuali Proprietari.....	9
Precedenti Proprietari.....	9
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	12
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	13
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	13
Spese di Gestione.....	13
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	14
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12.....	15
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	15
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	26
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	33
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	33
4. CONCLUSIONI.....	34
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	35
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	36
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	37

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 12

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 12 è costituito da una cantina/box auto facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

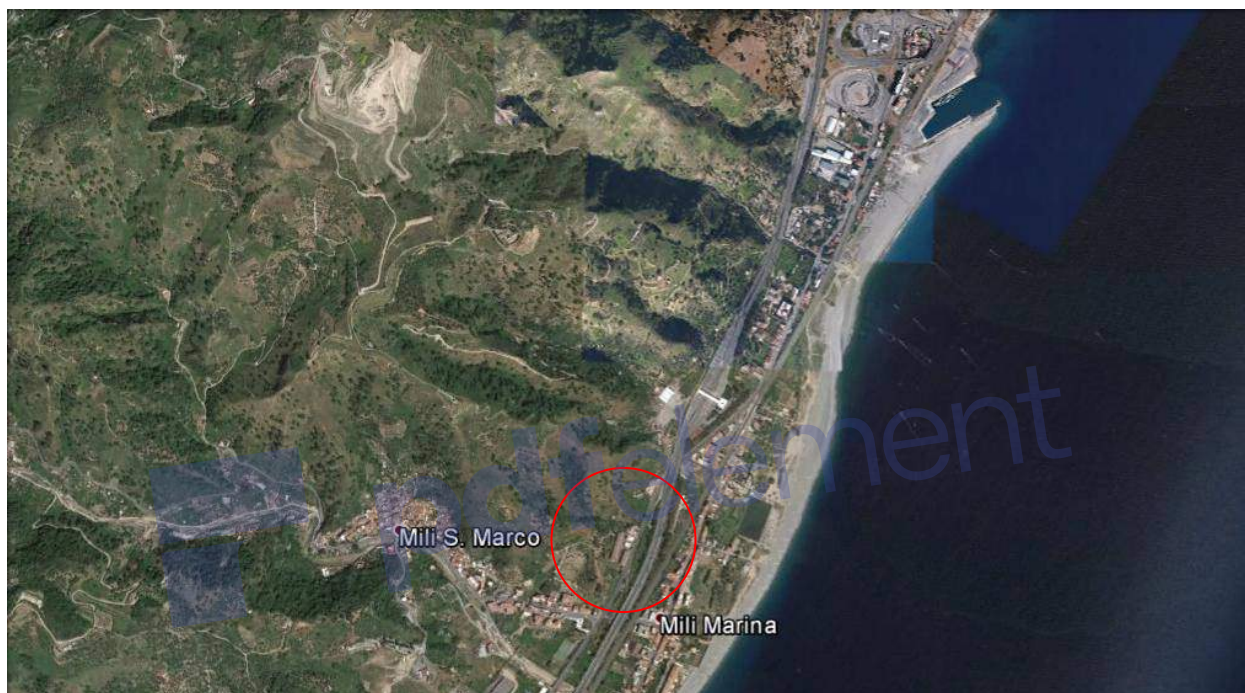


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale ad una elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 48, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m², posto al piano terra edificio C, rendita: € 31,09.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 48 confina con terreno della stessa ditta, strada condominiale e con i subalterni 47 e 49. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società [REDACTED] s.r.l..

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq 1,50$*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq 3,00$*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq 5,00$*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq 3,00$*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq 1,50$*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 16,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 8.400,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 12 sia pari a € 8.400,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato ad una elevazione fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 12 che a parere dello scrivente è pari a € 8.400,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 13

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 50 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 13.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	7
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	9
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	13
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	14
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	14
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13.....	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 13

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 13 è costituito da una cantina/box auto facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

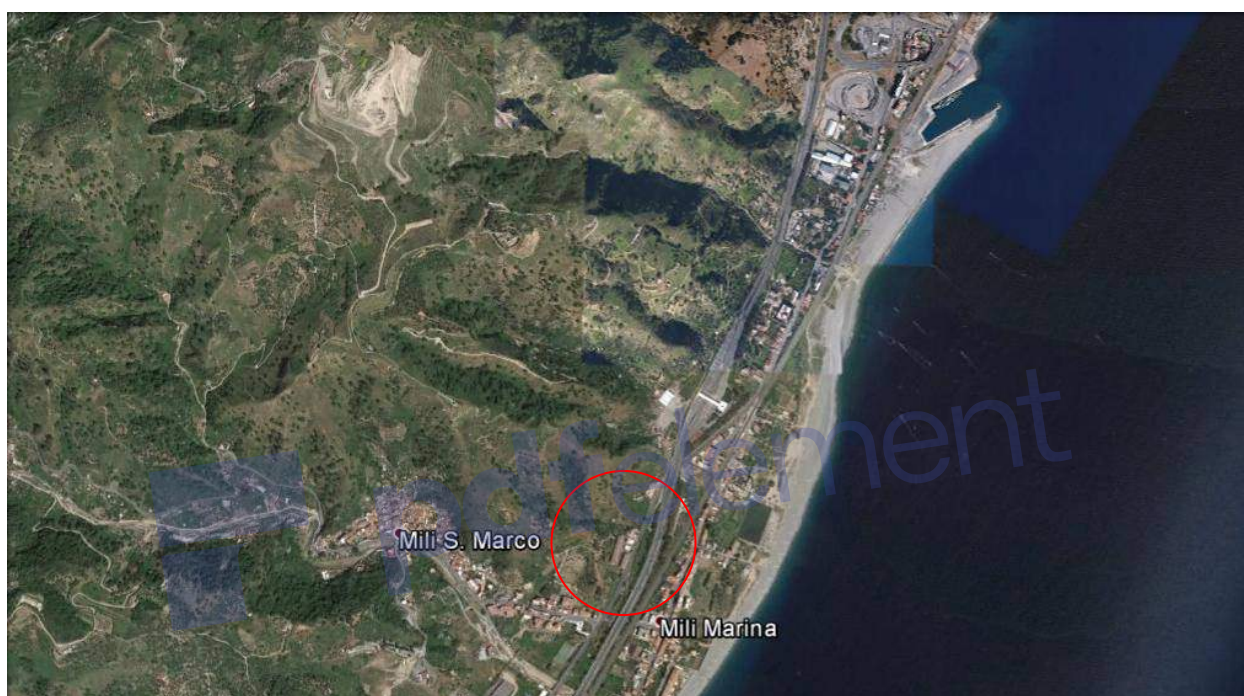


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale ad una elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell’immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 50, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m², posto al piano terra edificio C, rendita: € 31,09.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 50 confina con terreno della stessa ditta, strada condominiale e con i subalterni 51 e 49. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

██████████ s.r.l..

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di ██████████ s.p.a. con sede in Roma, contro ██████████
██████████ (c.f. ██████████), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn.
27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro ██████████ (c.f. ██████████), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)**Iscrizioni:**

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)**Iscrizioni:**

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si

scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547,nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in San Filippo del Mela il 14.09.1903 e deceduto in Messina, ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto

dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50
- sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00
- sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169,

partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.

- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabile con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiana;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 16,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 8.400,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 13 sia pari a € 8.400,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato ad una elevazione fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 13 che a parere dello scrivente è pari a € 8.400,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

T

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 14

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 52 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 14.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	8
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	13
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	14
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	15
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14.....	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 14

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 14 è costituito da una cantina/box auto facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

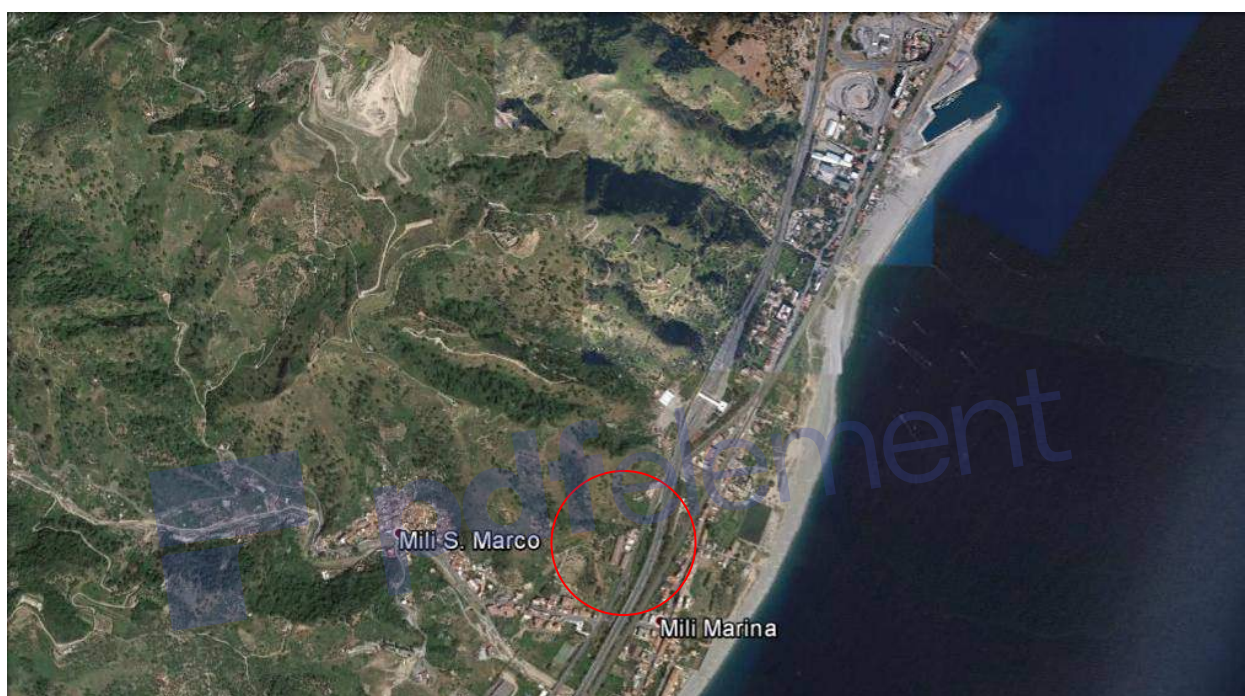


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale ad una elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell'immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- foglio 169 particella 1730 subalterno 52, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m², posto al piano terra edificio C, rendita: € 31,09.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 52 confina con terreno della stessa ditta, strada condominiale e con i subalterni 51 e 53. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società [REDACTED] s.r.l..

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di averamento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in San Filippo del Mela il 14.09.1903 e deceduto in Messina, ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

- *B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra*

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
Comune: MESSINA
Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 10
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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le *caratteristiche produttive* (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}
Caratteristica	Presenza	Assenza
Zona residenziale	1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe	0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiana;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 16,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 8.400,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 14 sia pari a € 8.400,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitrè.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato ad una elevazione fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 14 che a parere dello scrivente è pari a € 8.400,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 15

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 53 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 15.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	8
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	13
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	14
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	15
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15.....	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 15

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 15 è costituito da una cantina/box auto facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

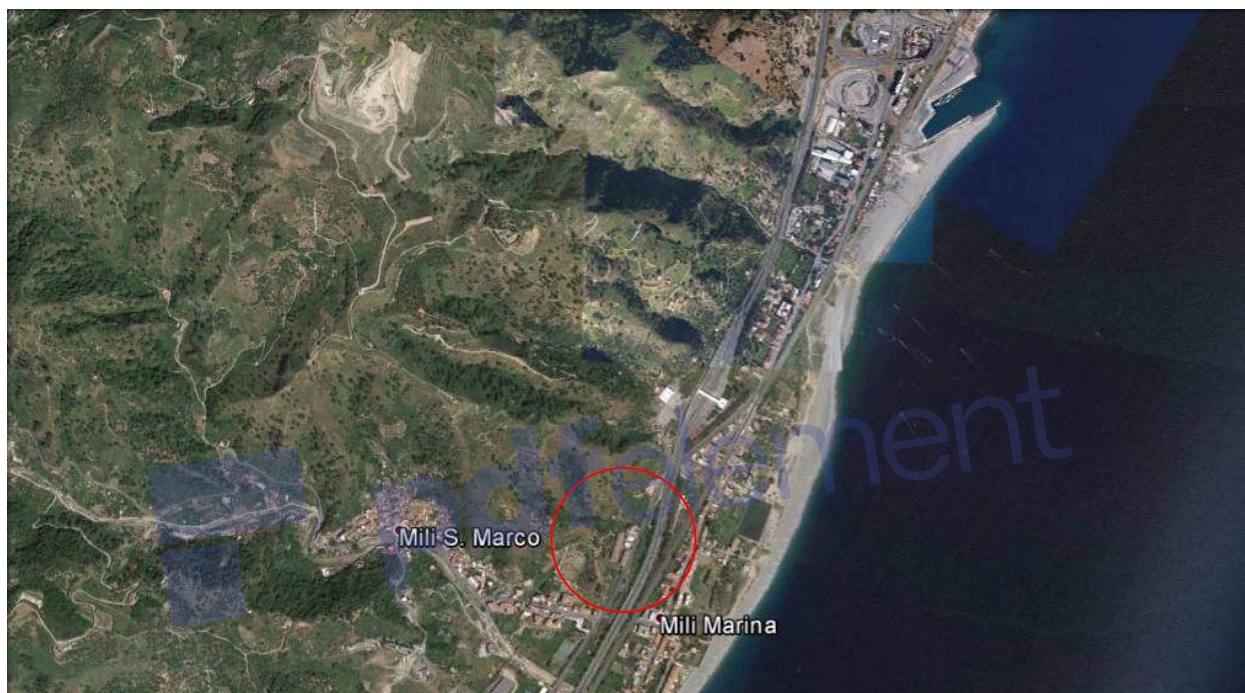


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale ad una elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 53, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m², posto al piano terra edificio C, rendita: € 31,09.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 53 confina con terreno della stessa ditta, strada condominiale e con i subalterni 52 e 54. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero, all'interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società [REDACTED] s.r.l..

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)***Iscrizioni:***

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in San Filippo del Mela il 14.09.1903 e deceduto in Messina, ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

- *B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra*

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 16,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 8.400,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 15 sia pari a € 8.400,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato ad una elevazione fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 15 che a parere dello scrivente è pari a € 8.400,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

'E
S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 16

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 54 - CANTINA/BOX)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 16.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	7
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	9
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	13
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	14
Spese di Gestione.....	14
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	14
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16.....	16
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	16
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	27
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 16

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 16 è costituito da una cantina/box auto facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

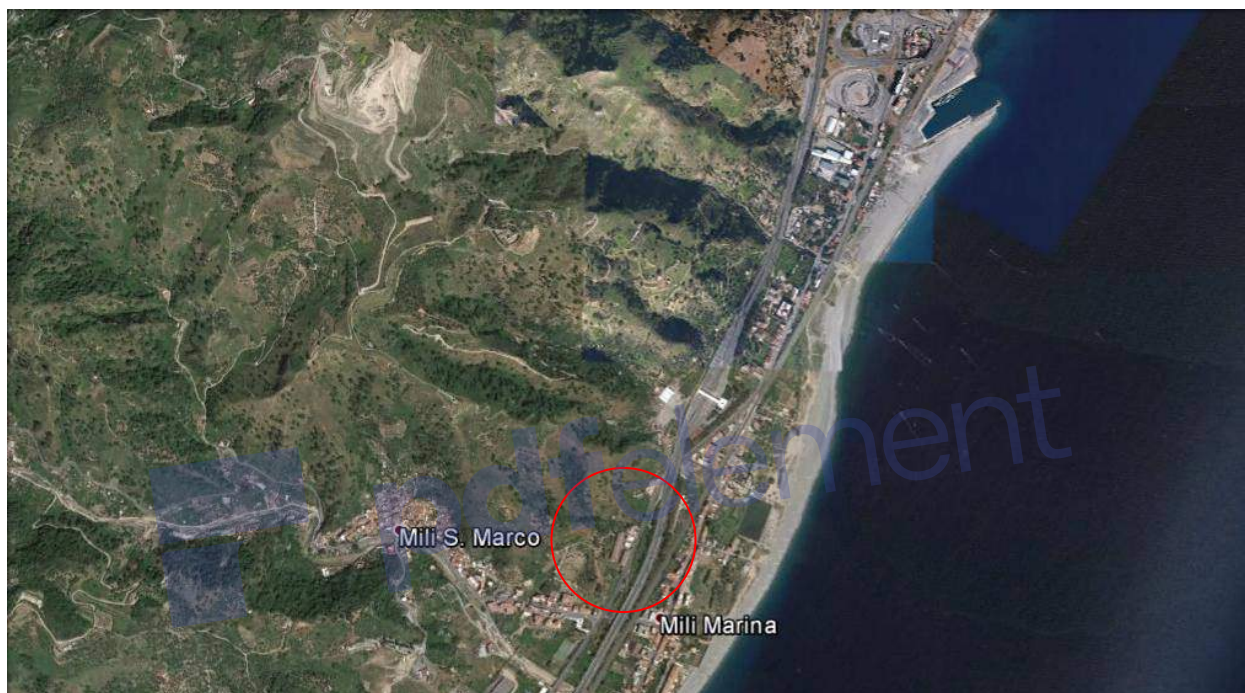


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina/posto auto coperto sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato fronte strada condominiale ad una elevazioni fuori terra. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell’immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 54, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m², posto al piano terra edificio C, rendita: € 31,09.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 54 confina con terreno della stessa ditta, strada condominiale e con i subalterni 53 e 55. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta essere libero, all’interno sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia che costituiscono gli attrezzi di lavoro della società

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

[REDACTED] s.r.l..

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)**Iscrizioni:**

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)**Iscrizioni:**

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si

scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547,nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in San Filippo del Mela il 14.09.1903 e deceduto in Messina, ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto

dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50
- sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00
- sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169,

partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.

- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- le dimensioni sono tali da permettere l'ingresso di un veicolo.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni ottimali dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabile con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				K _p
Caratteristica				Coefficiente
Unità immobiliare libera				1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario				0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero				0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale				0,95

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,08$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,82$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,849$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 525,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una autorimessa/box" (o parte di edificio destinato ad uso residenziale). Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
- ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica oraria o mensile);
- ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

- interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
- interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
- multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

BOX

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 16,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 8.400,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 16 sia pari a € 8.400,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a box/cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitrè.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato ad una elevazione fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano ed ha un ingresso carrabile.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 16 che a parere dello scrivente è pari a € 8.400,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

L ↓ ∴ ∴
S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

 pdfelement
CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 17

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 90 - APPARTAMENTO)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 17	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO	11
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015)	12
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015)	13
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016)	14
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	14
Attuali Proprietari.....	14
Precedenti Proprietari	14
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	15
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	18
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	19
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	19
Spese di Gestione.....	19
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE	19
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17	20
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	20
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA	33
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE	39
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	40
4. CONCLUSIONI.....	41
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	42
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	43
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	44

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 17

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 17 è costituito da un appartamento, al piano sottotetto, facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

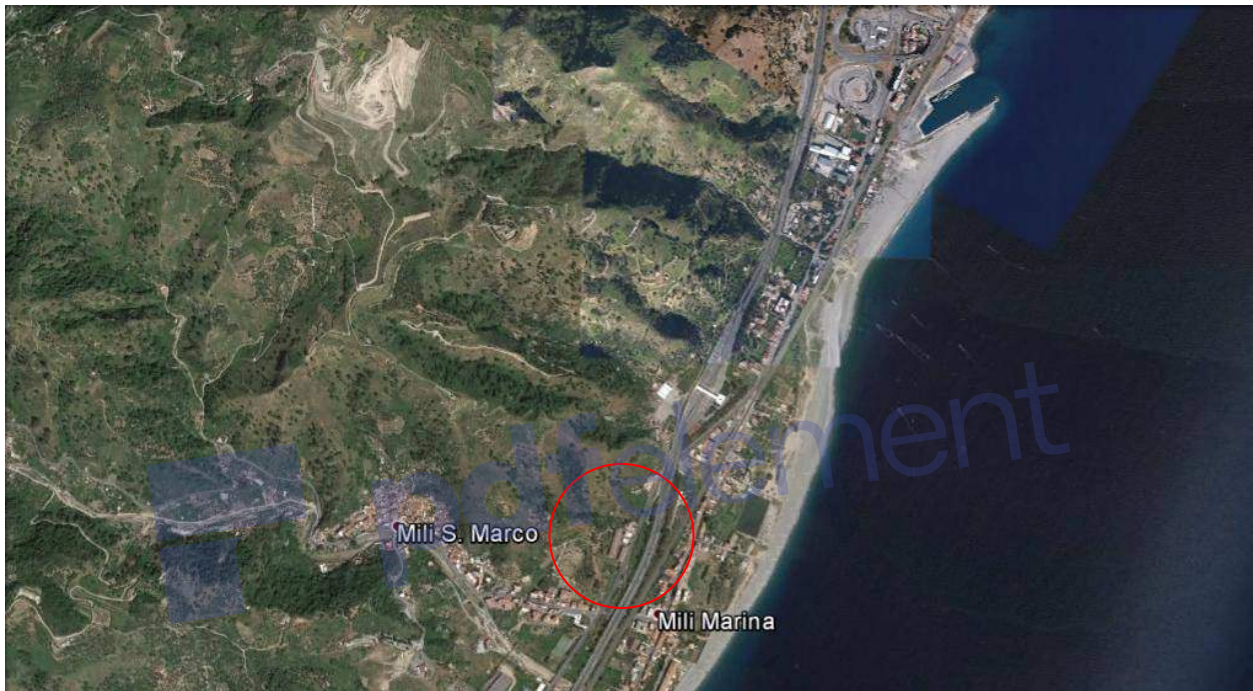


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare

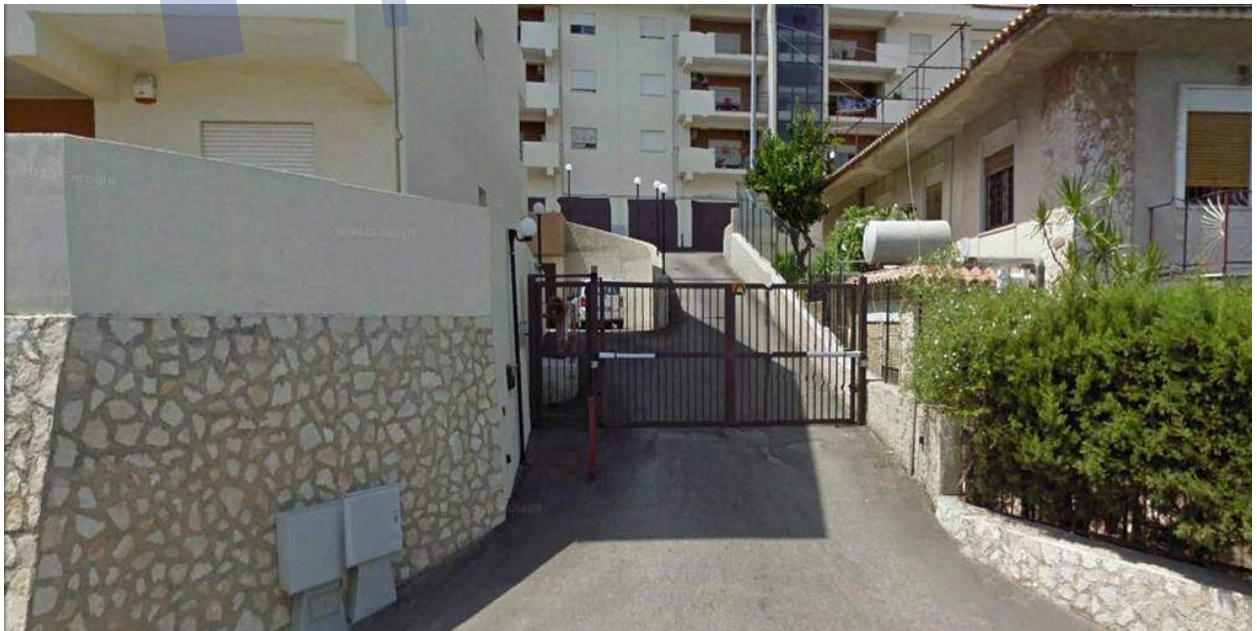


Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano sottotetto di un fabbricato fronte strada condominiale a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito ad appartamento, ha una superficie di circa 60 mq ed è composto da un salone con annesso angolo cottura, da una stanza da letto, da un w.c. e da un ripostiglio. Come pertinenza diretta vi è un terrazzo con vista mare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianti.

Nel 2010 è stata redatta tutta la documentazione prevista dalla Legge Regionale n.ro 4/2003 in merito alla realizzazione dei lavori necessari per il recupero abitativo dei sottotetti.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 90, categoria A/2, classe 10, consistenza 3 vani, posto al piano terzo scala B1 ed edificio B1, rendita: € 139,44.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 90 confina con area condominiale e con il subalterno 91. (cfr. All_documentazione_catastale). Ai tempi della costruzione del fabbricato e prima del recupero abitativo l'immobile era identificato al foglio 169, particella 1730 e subalterno 81. Tale precisazione si rende necessaria per la migliore comprensione delle pratiche edilizie.



Figura 5 – Interno dell'immobile – (occupato alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell'immobile – (occupato alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 7 – Esterno dell'immobile – (occupato alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 8 – Esterno dell'immobile – (occupato alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.



Figura 9 – Interno dell'immobile – (libero alla data del sopralluogo)



Figura 10 – Interno dell’immobile – (libero alla data del sopralluogo)

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn.
27167/4438.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*

- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a If = mc/mq 1,50*
- *sottozona B4b If = mc/mq 3,00*
- *sottozona B4c If = mc/mq 5,00*
- *sottozona B4d If = mc/mq 3,00*
- *sottozona B4e If = mc/mq 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- In data 07.12.2010 è stata presentata D.I.A. per il progetto per il recupero abitativo di tre sottotetti ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale 4 del 16 Aprile 2003 realizzazione di servizi igienici, pitturazione e adeguamento alle norme igienico sanitarie. I subalterni interessati sono i numeri 81, 82 e 84.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito ad appartamento non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale e gode di un'ottima vista mare;
- l'immobile è in buono stato di conservazione ed è dotato di tutti i confort.

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.217,00;
- Agenzia Immobiliare (Case in Città): (€/mq): 1.204,00.
- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.090,00.
- Agenzia Immobiliare (Sintesi Immobiliare): (€/mq): 1.988,00. (Stesso Complesso)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- Agenzia Immobiliare (Metroquadro Immobiliare): (€/mq): 1.610,00.
- Agenzia Immobiliare (Pluto): (€/mq): 1.350,00.
- Agenzia Immobiliare (Urbe): (€/mq): 1.333,00.

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.350,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando la media delle diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate e le quotazioni OMI.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n.

908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e

della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;

- le *intrinseche* si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

 criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

 criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le *caratteristiche produttive* (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 1.350,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,973$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,227$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,932$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,112$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{\text{medio}} * K = 1.590,00$ euro/mq comm.

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe₁

Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe₂

	Presenza	Assenza
Positiva		
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁

	Presenza	Assenza
Di visuale		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁

Elettrico	1,00	0,90
Idraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄

Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

Oltre 60 anni

Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁

	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei sevizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂

Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]

Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di istallazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui₃

Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui

Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del *Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio".

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero

essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali, infatti, vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 62,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 98.580,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 17 sia pari a € 98.580,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito ad appartamento, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre'.

L'immobile si trova all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 62 mq ed è composto da tre vani ed è il frutto del recupero abitativo di un sottotetto.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 17 che a parere dello scrivente è pari a € 98.580,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

DO ; //

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 18

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 91 - APPARTAMENTO)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 18.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	11
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	12
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	13
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	13
Attuali Proprietari.....	14
Precedenti Proprietari.....	14
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	17
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	18
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	18
Spese di Gestione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSTRATE.....	18
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18.....	20
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	20
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	33
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	39
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	40
4. CONCLUSIONI.....	41
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	42
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	43
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	44

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 18

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 18 è costituito da un appartamento, al piano sottotetto, facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

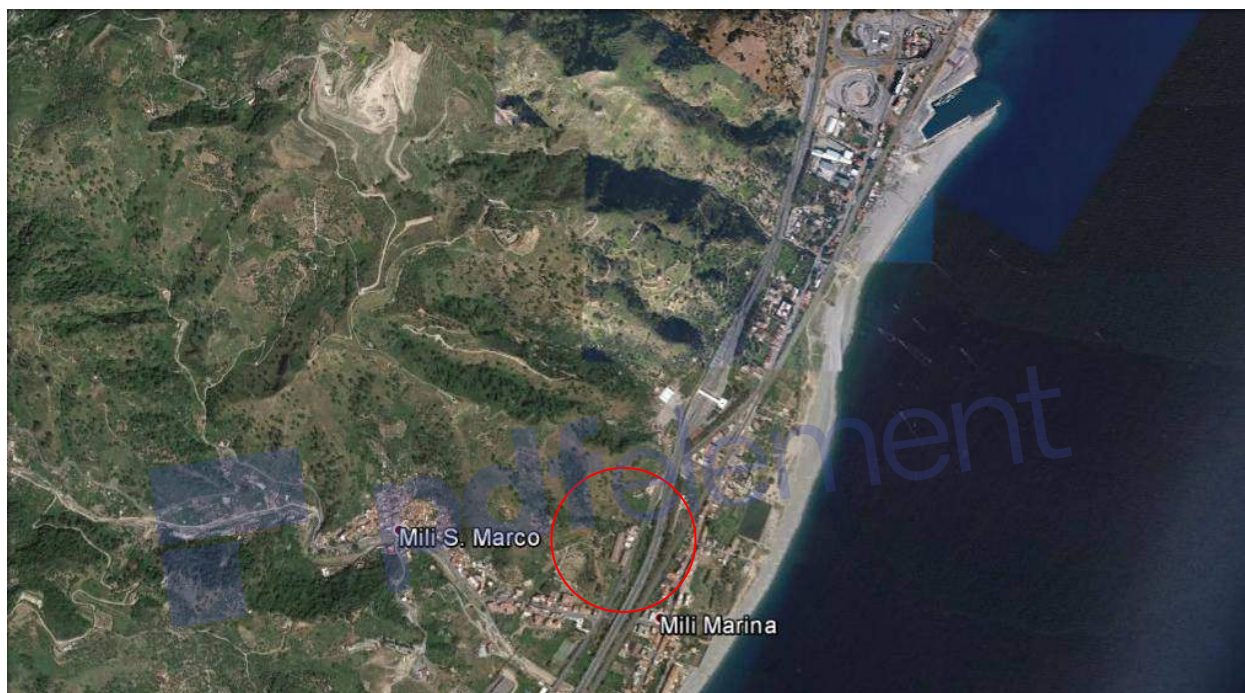


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).

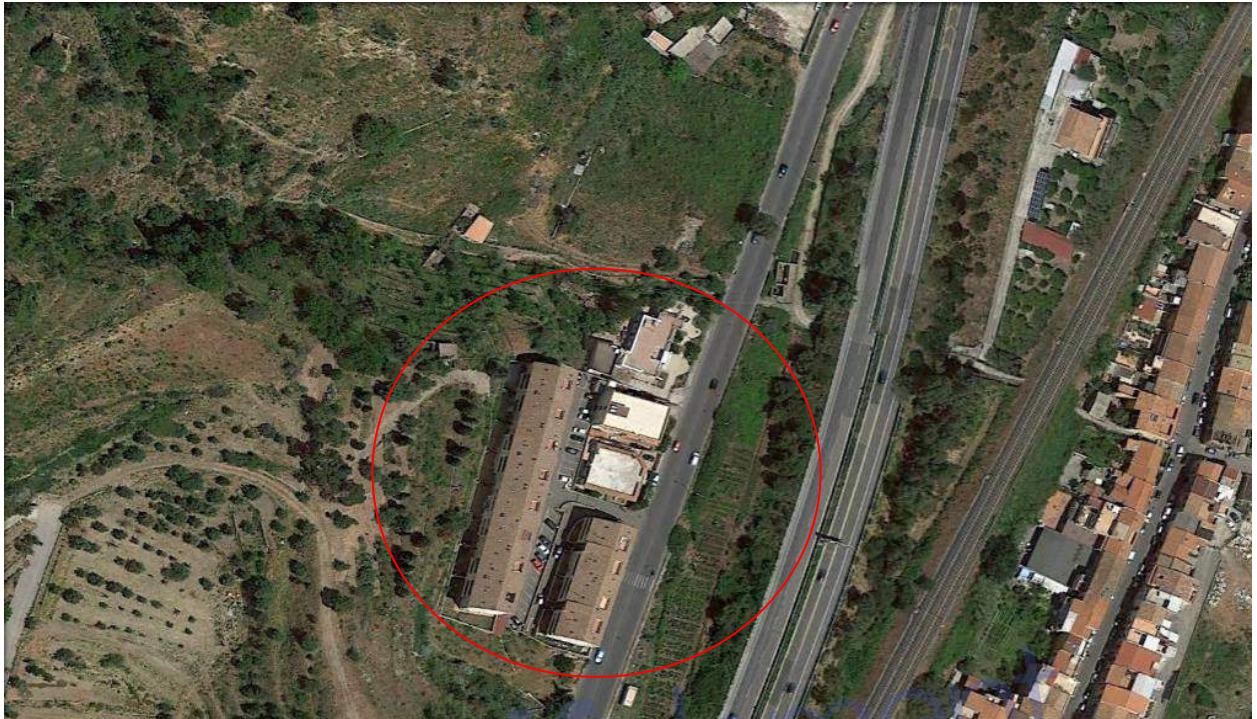


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina via Pitre.

L'immobile si trova al piano sottotetto di un fabbricato fronte strada condominiale a quattro elevazioni fuori terra. Esso è adibito ad appartamento, ha una superficie di circa 60 mq ed è composto da un salone con annesso angolo cottura, da una stanza da letto, da un w.c. e da un ripostiglio. Come pertinenza diretta vi è un terrazzo con vista mare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianti.

Nel 2010 è stata redatta tutta la documentazione prevista dalla Legge Regionale n.ro 4/2003 in merito alla realizzazione dei lavori necessari per il recupero abitativo dei sottotetti.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 91, categoria A/2, classe 10, consistenza 3 vani, posto al piano terzo scala B1 ed edificio B1, rendita: € 139,44.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 91 confina con area condominiale e con il subalterno 90. (cfr. All_documentazione_catastale). Ai tempi della costruzione del fabbricato e prima del recupero abitativo l'immobile era identificato al foglio 169, particella 1730 e subalterno 82. Tale precisazione si rende necessaria per la migliore comprensione delle pratiche edilizie.



Figura 5 – Interno dell'immobile – (occupato alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell'immobile – (occupato alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



pdfelement



Figura 7 – Interno dell'immobile – (occupato alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 8 – Esterno dell'immobile – (occupato alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dal Sig. ██████████ con regolare contratto di locazione.



Figura 9 – Interno dell'immobile – (occupato alla data del sopralluogo)

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 11/11/2009 ai nn. 38419/7369.

E' stata richiesta ipoteca legale per capitale di € 135.011,88 e per un totale di € 270.023,76.

La cancellazione totale della suddetta ipoteca è avvenuta in data 01.03.2010 con annotazione registrata ai numeri 6844/851.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorene, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*

- sottozona B4b If = mc/mq 3,00
- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- In data 07.12.2010 è stata presentata D.I.A. per il progetto per il recupero abitativo di

tre sottotetti ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale 4 del 16 Aprile 2003 realizzazione di servizi igienici, pitturazione e adeguamento alle norme igienico sanitarie. I subalterni interessati sono i numeri 81, 82 e 84.

- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare il posizionamento della porta della stanza da letto risulta errato.
- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- l'immobile adibito ad appartamento non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente al posizionamento di una porta;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale e gode di un'ottima vista mare;
- l'immobile è in buono stato di conservazione ed è dotato di tutti i confort.



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.217,00;
- Agenzia Immobiliare (Case in Città): (€/mq): 1.204,00.
- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.090,00.
- Agenzia Immobiliare (Sintesi Immobiliare): (€/mq): 1.988,00. (Stesso Complesso)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- Agenzia Immobiliare (Metroquadro Immobiliare): (€/mq): 1.610,00.
- Agenzia Immobiliare (Pluto): (€/mq): 1.350,00.
- Agenzia Immobiliare (Urbe): (€/mq): 1.333,00.

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.350,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando la media delle diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate e le quotazioni OMI.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n.

908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e

della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;

- le *intrinseche* si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

 criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

 criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le *caratteristiche produttive* (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 1.350,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,973$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,227$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,991$;
- Produttive: $K_p = 0,95$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,120$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{\text{medio}} * K = 1.500,00$ euro/mq comm.

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe₁

Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe₂

	Presenza	Assenza
Positiva		
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁

	Presenza	Assenza
Di visuale		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁

Elettrico	1,00	0,90
Idraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄

Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

Oltre 60 anni

Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁

	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei sevizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂

Affaccio		
Prevalente zona giorno	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
Prevalente zone notte	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]

Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di istallazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui₃

Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui

Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del *Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio".

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero

essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali, infatti, vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 62,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 93.000,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 1.500,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale ed urbanistico: € 1.500,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 18 sia pari a € 91.500,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito ad appartamento, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre'.

L'immobile si trova all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 62 mq ed è composto da tre vani ed è il frutto del recupero abitativo di un sottotetto.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 18 che a parere dello scrivente è pari a € 91.500,00.



ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA

R. G. F. n. 19/2016
Cron. n.



Tribunale di Messina
Seconda sezione civile - Ufficio Fallimenti

Fallimento n. 19/2016

Al curatore avv./dott. DI RENZO MARIA

Il giudice delegato

Letta l'istanza trasmessa in data 14 luglio 2016

Ritenuto che appare necessario, ai sensi della disposizione di cui all'art. 32 secondo comma legge fallimentare, autorizzare il curatore a farsi coadiuvare da tecnico, per l'aggiornamento ed eventuale integrazione della perizia già redatta in sede di concordato, relativa alla stima dei beni;

Ritenuto che il comitato dei creditori non è stato ancora costituito;

P. Q. M.

Autorizza il curatore ad avvalersi di tecnico per gli adempimenti previsti in parte motiva, nella persona indicata nella istanza depositata.

Messina, 14/07/2016

Il Giudice Delegato
(dott. Antonino Orifici)

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

II IT L
S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 19

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 93 - APPARTAMENTO)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 19.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	10
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	10
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	11
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	12
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	12
Attuali Proprietari.....	12
Precedenti Proprietari.....	12
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	15
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	16
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	16
Spese di Gestione.....	17
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	17
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 19.....	18
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	18
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	31
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	37
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	38
4. CONCLUSIONI.....	39
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	40
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	41
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	42

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 19

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 19 è costituito da un appartamento, al piano sottotetto, facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

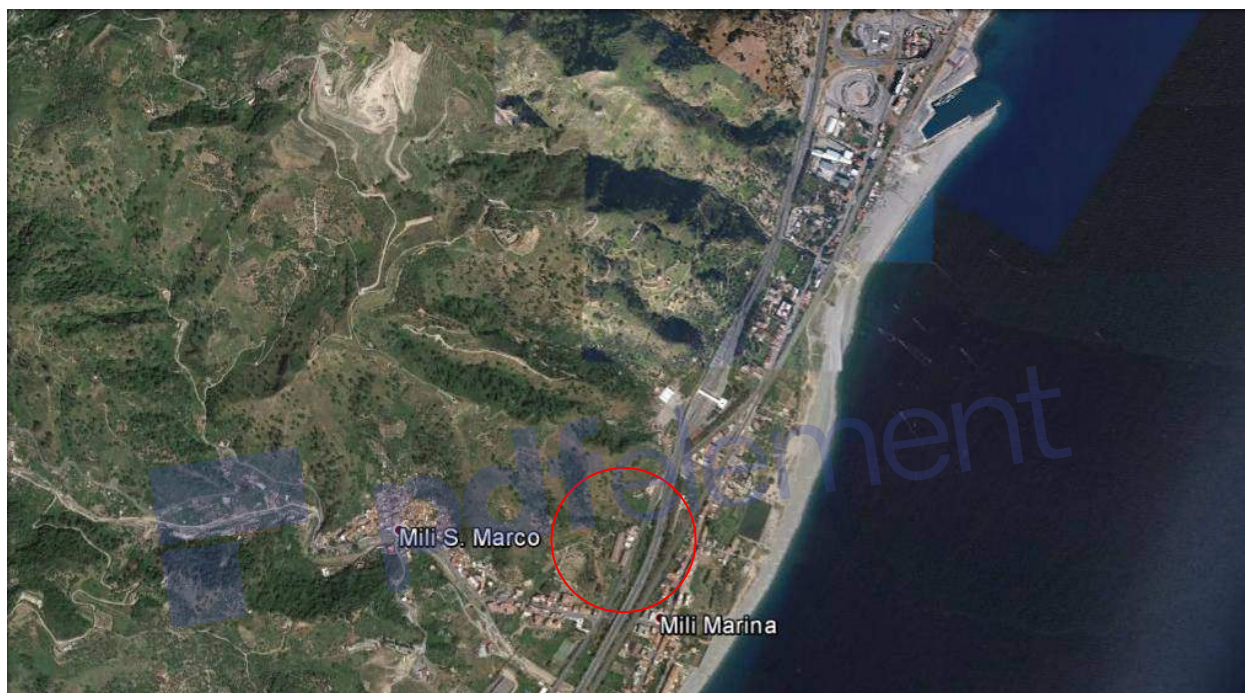


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).

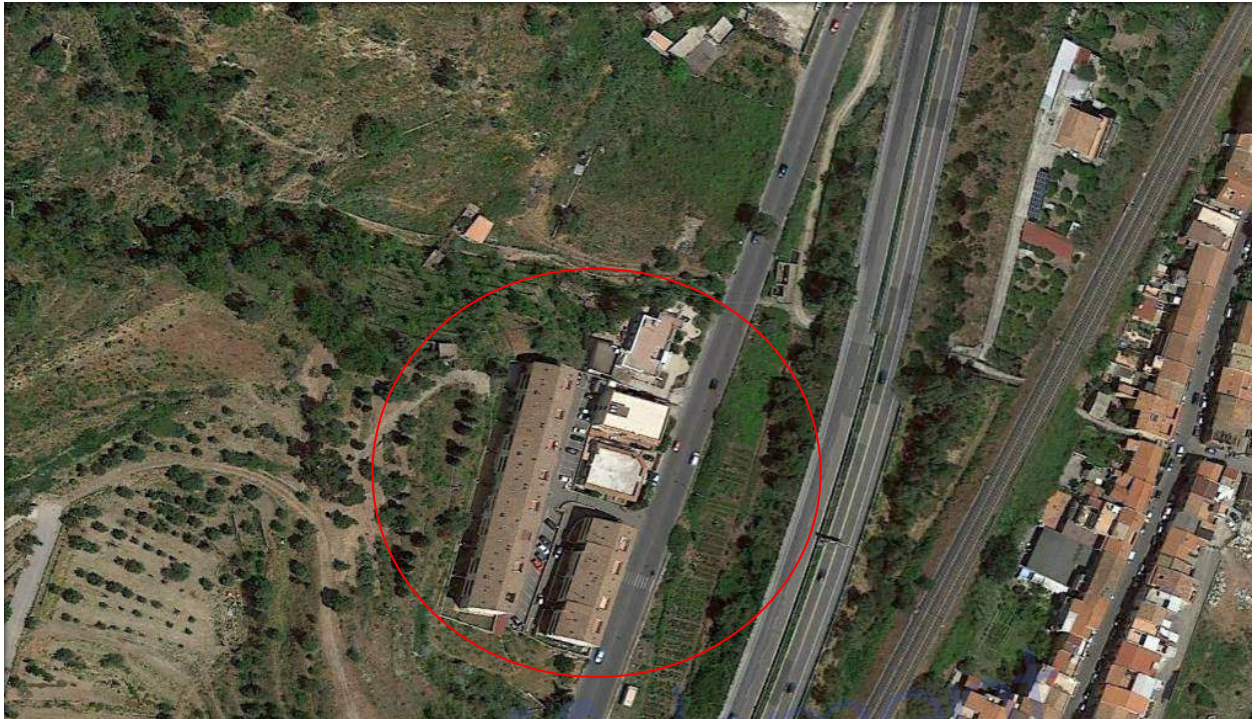


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano sottotetto di un fabbricato fronte strada condominiale a tre elevazioni fuori terra. Esso è adibito ad appartamento, ha una superficie di circa 60 mq ed è composto da un salone con annesso angolo cottura, da una stanza da letto, da un w.c. e da un ripostiglio. Come pertinenza diretta vi è un terrazzo con vista mare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianti.

Nel 2010 è stata redatta tutta la documentazione prevista dalla Legge Regionale n.ro 4/2003 in merito alla realizzazione dei lavori necessari per il recupero abitativo dei sottotetti.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 93, categoria A/2, classe 10, consistenza 3 vani, posto al piano terzo scala A1 ed edificio A1, rendita: € 139,44.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 93 confina con area condominiale e con il subalterno 94. (cfr. All_documentazione_catastale). Ai tempi della costruzione del fabbricato e prima del recupero abitativo l'immobile era identificato al foglio 169, particella 1730 e subalterno 86. Tale precisazione si rende necessaria per la migliore comprensione delle pratiche edilizie.



Figura 5 – Interno dell'immobile – (libero alla data del concordato)



Figura 6 – Interno dell’immobile – (libero alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 7 – Esterno dell'immobile – (libero alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.



Figura 8 – Interno dell'immobile – (libero alla data del sopralluogo)

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di averamento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

- *B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra*

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- In data 07.12.2010 è stata presentata D.I.A. per il progetto per il recupero abitativo di quattro sottotetti ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale 4 del 16 Aprile 2003 realizzazione di servizi igienici, pitturazione e adeguamento alle norme igienico sanitarie. I subalterni interessati sono i numeri 86, 87, 88 e 89.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito ad appartamento non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale e gode di un'ottima vista mare;
- l'immobile è in sufficiente stato di conservazione ma manca di alcune rifiniture nonostante vi siano le predisposizioni per gli impianti.

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 19

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.217,00;
- Agenzia Immobiliare (Case in Città): (€/mq): 1.204,00.
- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.090,00.
- Agenzia Immobiliare (Sintesi Immobiliare): (€/mq): 1.988,00. (Stesso Complesso)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- Agenzia Immobiliare (Metroquadro Immobiliare): (€/mq): 1.610,00.
- Agenzia Immobiliare (Pluto): (€/mq): 1.350,00.
- Agenzia Immobiliare (Urbe): (€/mq): 1.333,00.

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.350,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando la media delle diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate e le quotazioni OMI.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n.

908 - 2012 pagg. 1006-1012". "I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e

della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;

- le *intrinseche* si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

 criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

 criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le *caratteristiche produttive* (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 1.350,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,973$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,227$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,815$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,970$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{\text{medio}} * K = 1.300,00$ euro/mq comm.

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe₁

Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt 100	1,15
Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza	Sotto i mt 10	1,18
Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe₂

Positiva	Presenza	Assenza
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁

Di visuale	Presenza	Assenza
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁

Elettrico	1,00	0,90
Idrraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄

Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

Oltre 60 anni

Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁

	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei sevizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂

Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]

Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di istallazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiu₃

Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui

Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio".

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero

essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali, infatti, vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 62,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 80.600,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 19 sia pari a € 80.600,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito ad appartamento, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitrè.

L'immobile si trova all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 62 mq ed è composto da tre vani ed è il frutto del recupero abitativo di un sottotetto.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 19 che a parere dello scrivente è pari a € 80.600,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016
FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ EDILDANGELO
S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 20

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 94 - APPARTAMENTO)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 20.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	10
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	10
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	11
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	12
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	12
Attuali Proprietari.....	12
Precedenti Proprietari.....	12
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	15
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	16
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	16
Spese di Gestione.....	17
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	17
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 20.....	18
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	18
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	31
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	37
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	38
4. CONCLUSIONI.....	39
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	40
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	41
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	42

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 20

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 20 è costituito da un appartamento, al piano sottotetto, facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

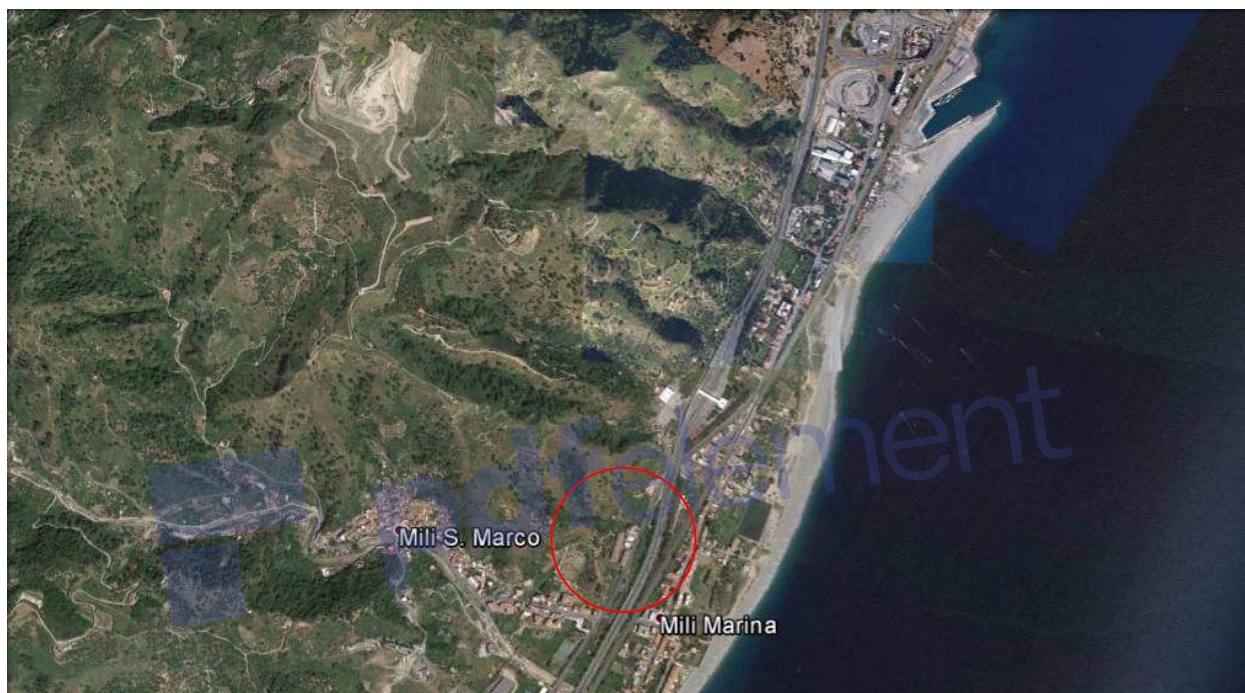


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).



Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano sottotetto di un fabbricato fronte strada condominiale a tre elevazioni fuori terra. Esso è adibito ad appartamento, ha una superficie di circa 60 mq ed è composto da un salone con annesso angolo cottura, da una stanza da letto, da un w.c. e da un ripostiglio. Come pertinenza diretta vi è un terrazzo con vista mare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianti.

Nel 2010 è stata redatta tutta la documentazione prevista dalla Legge Regionale n.ro 4/2003 in merito alla realizzazione dei lavori necessari per il recupero abitativo dei sottotetti.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 94, categoria A/2, classe 10, consistenza 3 vani, posto al piano terzo scala A1 ed edificio A1, rendita: € 139,44.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 94 confina con area condominiale e con il subalterno 93. (cfr. All_documentazione_catastale). Ai tempi della costruzione del fabbricato e prima del recupero abitativo l'immobile era identificato al foglio 169, particella 1730 e subalterno 87. Tale precisazione si rende necessaria per la migliore comprensione delle pratiche edilizie.



Figura 5 – Interno dell'immobile – (libero alla data del concordato)



Figura 6 – Interno dell’immobile – (libero alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 7 – Esterno dell'immobile – (libero alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.



Figura 8 – Interno dell'immobile – (libero alla data del sopralluogo)

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

s.r.l. in liquidazione (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data **23/07/2008** ai nn. 27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data **30/10/2014** ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di avveramento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- In data 07.12.2010 è stata presentata D.I.A. per il progetto per il recupero abitativo di quattro sottotetti ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale 4 del 16 Aprile 2003 realizzazione di servizi igienici, pitturazione e adeguamento alle norme igienico sanitarie. I subalterni interessati sono i numeri 86, 87, 88 e 89.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito ad appartamento non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale e gode di un'ottima vista mare;
- l'immobile è in sufficiente stato di conservazione ma manca di alcune rifiniture nonostante vi siano le predisposizioni per gli impianti.

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 20

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.217,00;
- Agenzia Immobiliare (Case in Città): (€/mq): 1.204,00.
- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.090,00.
- Agenzia Immobiliare (Sintesi Immobiliare): (€/mq): 1.988,00. (Stesso Complesso)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- Agenzia Immobiliare (Metroquadro Immobiliare): (€/mq): 1.610,00.
- Agenzia Immobiliare (Pluto): (€/mq): 1.350,00.
- Agenzia Immobiliare (Urbe): (€/mq): 1.333,00.

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.350,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando la media delle diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate e le quotazioni OMI.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n.

908 - 2012 pagg. 1006-1012". "I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e

della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;

- le *intrinseche* si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

 criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

 criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le *caratteristiche produttive* (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 1.350,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,973$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,227$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,815$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,970$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 1.300,00$ euro/mq comm.

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe₁

<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
Oltre i mt 500	0,97	

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe₂

<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁

<i>Di visuale</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁

Elettrico	1,00	0,90
Idrraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄

Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

Oltre 60 anni

Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁

	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei sevizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂

Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]

Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di istallazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiu₃

Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui

Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio".

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero

essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali, infatti, vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 62,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 80.600,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 20 sia pari a € 80.600,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito ad appartamento, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre'.

L'immobile si trova all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 62 mq ed è composto da tre vani ed è il frutto del recupero abitativo di un sottotetto.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 20 che a parere dello scrivente è pari a € 80.600,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

☰ ☰ ☰

☰☰☰☰

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 21

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

C.DA PITRE'

(FOGLIO 169 - PARTICELLA 1730 - SUB. 95 - APPARTAMENTO)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 21.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	11
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	11
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	12
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	13
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	13
Attuali Proprietari.....	13
Precedenti Proprietari.....	13
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	16
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	17
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	17
Spese di Gestione.....	18
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE.....	18
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 21.....	19
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	19
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	32
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	38
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	39
4. CONCLUSIONI.....	40
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	41
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	42
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	43

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 21

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 21 è costituito da un appartamento, al piano sottotetto, facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Strada Statale 114 nel comune di Messina in contrada Pitre nel Villaggio di Mili Marina.

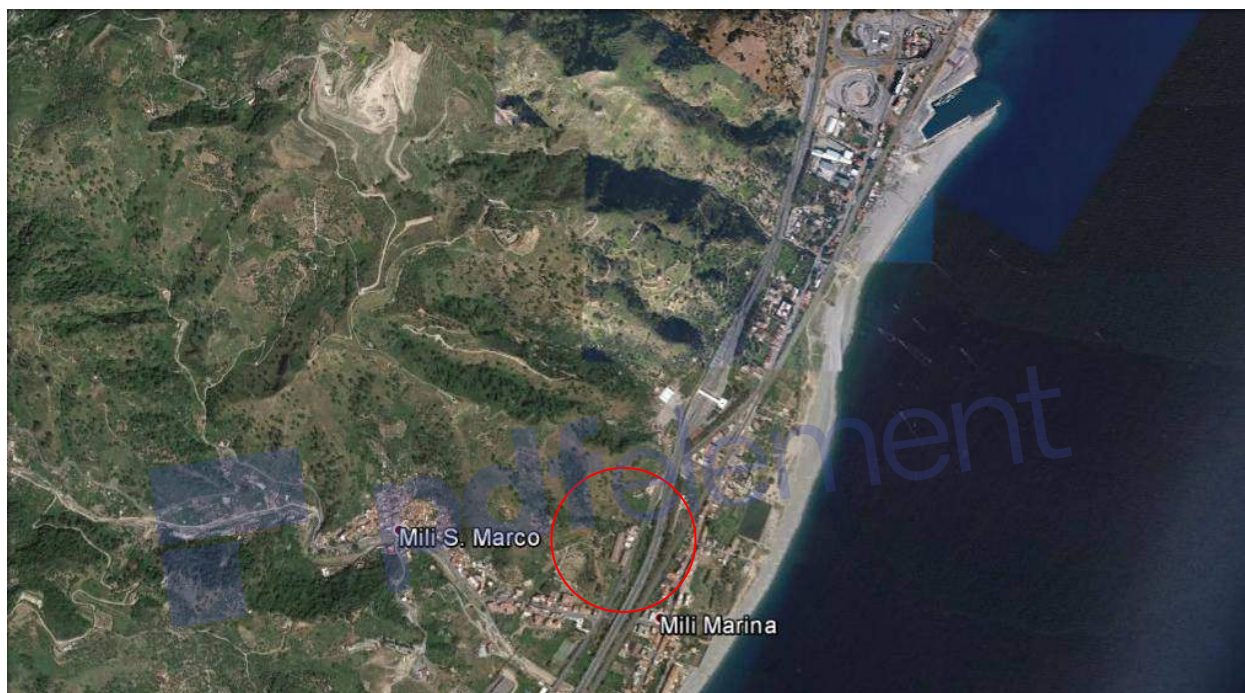


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla Strada Statale.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (0,3), porto (1,0), autobus (0,3).

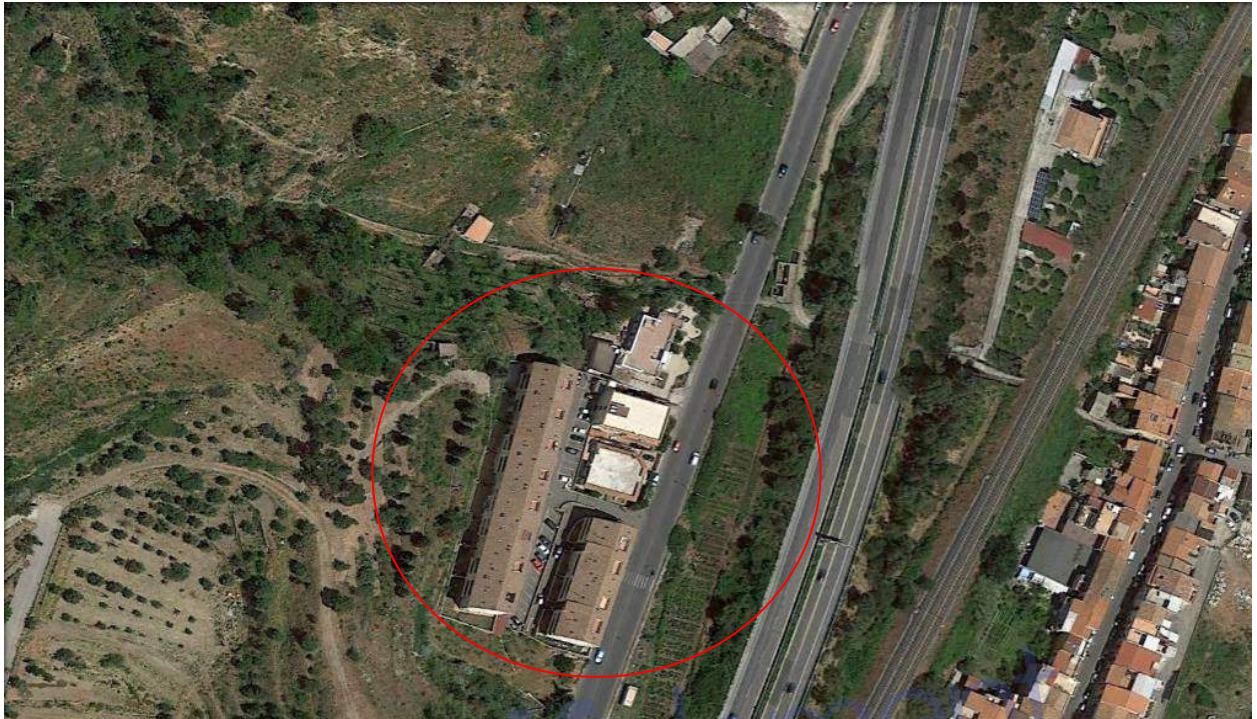


Figura 2 – Inquadramento Satellitare

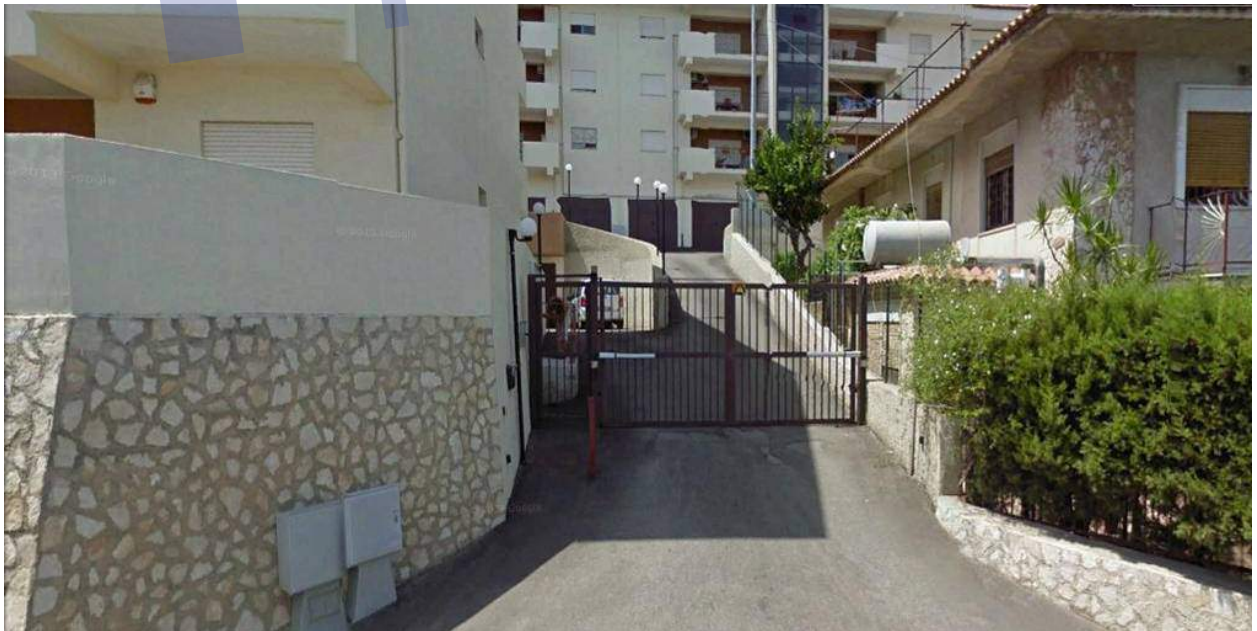


Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina via Pitre'.

L'immobile si trova al piano sottotetto di un fabbricato fronte strada condominiale a tre elevazioni fuori terra. Esso è adibito ad appartamento, ha una superficie di circa 60 mq ed è composto da un salone con annesso angolo cottura, da una stanza da letto, da un w.c. e da un ripostiglio. Come pertinenza diretta vi è un terrazzo con vista mare.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 21 febbraio 2005 e sono stati ultimati in data 19 febbraio 2008 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianti.

Nel 2010 è stata redatta tutta la documentazione prevista dalla Legge Regionale n.ro 4/2003 in merito alla realizzazione dei lavori necessari per il recupero abitativo dei sottotetti.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 169 particella 1730 subalterno 95, categoria A/2, classe 10, consistenza 3 vani, posto al piano terzo scala A2 ed edificio A2, rendita: € 139,44.

Coerenze: la particella 1730 confina con le particelle 1733, 1690, 1729, 933, 918 e strada statale 114. Il subalterno 95 confina con area condominiale e con il subalterno 96. (cfr. All_documentazione_catastale). Ai tempi della costruzione del fabbricato e prima del recupero abitativo l'immobile era identificato al foglio 169, particella 1730 e subalterno 88. Tale precisazione si rende necessaria per la migliore comprensione delle pratiche edilizie.



Figura 5 – Interno dell'immobile – (libero alla data del concordato)



Figura 6 – Interno dell’immobile – (libero alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 7 – Interno dell’immobile – (libero alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 8 – Esterno dell'immobile – (libero alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.



Figura 9 – Interno dell'immobile – (libero alla data del sopralluogo)

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 23/07/2008 ai nn.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

27167/4438.

E' stato ridotto il finanziamento da € 3.400.000,00 a € 2.825.000,00 e l'ipoteca da € 6.800.000,00 a € 5.650.000,00 ed è stata consentita la restrizione dell'ipoteca escludendo i beni comuni non censibili.

Con l'iscrizione n.ro 3052 del 02/03/2006 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Atto costitutivo di Trust auto dichiarato di scopo denominato "[REDACTED] - Composizione di crisi".

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 30/10/2014 ai nn. 26092/19371.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

In data 22.09.2017 è stato redatto un atto dichiarativo di averamento di condizione in cui si scioglieva il trust precedentemente stipulato. L'annotazione è avvenuta in data 31.10.2017 al n.ro 25961/2873.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 25/07/2005 ad oggi in forza di atto di vendita con riserva di area ed appalto a firma del Notaio Zumbo Maria in data 19/07/2005 ai nn. 68214/9897 registrato a Messina in data 25/07/2005.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietari fino al 25/07/2005.

I Signori [REDACTED] erano comproprietari, in quote uguali ed indivise, di un appezzamento di terreno sito in Messina, Vill. Mili Marina S.S.114, Km 8 + 100, Contrada Pitre', sul quale insistono dei fabbricati rurali: esteso circa mq.3300: (tremilatrecento) più la superficie occupata dal fabbricato particella 547, nell'insieme confinante con SS. 114, particelle 1687, 1690, 1421, 933 e 819 del foglio 169.

Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per successione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

legittima del Signor [REDACTED] (marito della Signora [REDACTED] e padre del Signor [REDACTED]) nato in [REDACTED] ove era [REDACTED] (Den. Succ. n.23 vol.1478 Uff. Succ. di Messina trascritta il 16.06.1981 ai nn.12478/11141 e Den.Succ. n.16 vol.1476 in data 6.6.1980 Uff. Succ. di Messina, trascritta il 16.06.1981 ai nn.12476/11139).

[REDACTED], all'epoca minorenni, ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa dalla madre esercente la potestà presso la Pretura di Messina in data 04.11.1981, trascritta il 12.11.1981 ai nn.24318/21188).

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

- *B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra*

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- I lavori sono iniziati in data 21/02/2005 e ultimati in data 19/02/2008;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 171 del 05/10/2005; dalla stessa si evince che si concedeva alla ditta [REDACTED] S.r.l., come rappresentata, con sede in Messina, Via La Farina n.165 (p.i. [REDACTED]) ed alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], la facoltà di eseguire, salvi i diritti dei terzi, il completamento dei lavori relativi la costruzione di un complesso residenziale, in Messina - Vill. Mili Marina SS.114, C/da Petrè - per un volume edilizio da realizzare di mc.8.773,20, sulla superficie fondiaria di mq.2.940, distinta in catasto al fg. 169, partt. 1419, 1476, 546 e 547, ricadenti nel P.R.G. vigente in zona "B4d", in conformità al progetto, prot.urb. 1/7878 del 24/12/2003, che ha riportato il parere favorevole, a condizioni, da parte della C.E.C. nella seduta del 22/06/2005.
- In data 07.12.2010 è stata presentata D.I.A. per il progetto per il recupero abitativo di quattro sottotetti ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale 4 del 16 Aprile 2003 realizzazione di servizi igienici, pitturazione e adeguamento alle norme igienico sanitarie. I subalterni interessati sono i numeri 86, 87, 88 e 89.
- L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale;
- Le opere in c.a. sono state collaudate in data 03/10/2008 (certificato depositato presso il Genio Civile di Messina in data 06/10/2008 prot. n. 33738 del 10/10/2008);
- Dai dati in possesso manca l'abitabilità dell'immobile.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità.

SPESE DI GESTIONE

Nonostante le diverse richieste effettuate da parte del Curatore Fallimentare, l'Amministratore di condominio ha fornito della documentazione di difficile ricostruzione. Sicuramente vi saranno delle spese insolute ad oggi difficili da quantificare per carenza di documentazione.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito ad appartamento non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è sito in zona prossima allo svincolo autostradale e gode di un'ottima vista mare;
- l'immobile è in sufficiente stato di conservazione ma manca di alcune rifiniture nonostante vi siano le predisposizioni per gli impianti.

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 21

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.217,00;
- Agenzia Immobiliare (Case in Città): (€/mq): 1.204,00.
- Agenzia Immobiliare (Tringali Case): (€/mq): 1.090,00.
- Agenzia Immobiliare (Sintesi Immobiliare): (€/mq): 1.988,00. (Stesso Complesso)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- Agenzia Immobiliare (Metroquadro Immobiliare): (€/mq): 1.610,00.
- Agenzia Immobiliare (Pluto): (€/mq): 1.350,00.
- Agenzia Immobiliare (Urbe): (€/mq): 1.333,00.

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.350,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando la media delle diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate e le quotazioni OMI.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n.

908 - 2012 pagg. 1006-1012". "I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e

della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;

- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

 criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

 criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 1.350,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,973$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,227$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,815$;
- Produttive: $K_p = 1,00$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,970$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{\text{medio}} * K = 1.300,00$ euro/mq comm.

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe₁

<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
Oltre i mt 500	0,97	

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– Kpe₂

<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁

<i>Di visuale</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁

Elettrico	1,00	0,90
Idrraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄

Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-

Oltre 60 anni

Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁

	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei sevizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂

Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]

Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di istallazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiu₃

Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui

Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio".

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero

essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali, infatti, vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. Inoltre sia per la determinazione della superficie commerciale che di quella utile non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006. Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

<p>TRIBUNALE DI MESSINA</p>	<p>PROCEDIME ██████████ FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ██████████</p>	<p>pag. 38</p>
<p>BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 21 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - C.DA PITRE'</p>		

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 62,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di

<p>CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO</p>	
<p>Dott. ing. DOMENICO MANGANO</p>	<p>Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina</p>
<p>Tel. 3281861910 – fax 090364154</p>	<p>domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it</p>

Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 80.600,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione non si ritiene opportuno considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 21 sia pari a € 80.600,00.



4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito ad appartamento, sito in Messina località Mili Marina, precisamente in c.da Pitre'.

L'immobile si trova all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 62 mq ed è composto da tre vani ed è il frutto del recupero abitativo di un sottotetto.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 21 che a parere dello scrivente è pari a € 80.600,00.



TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

-A

BENI IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 22

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

COMPLESSO LA PERLA

(FOGLIO 177 - PARTICELLA 2015 - SUB. 14 E 27 - CANTINA)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

INDICE

1. PREMESSA..... 3

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 22..... 4

 2.1. DESCRIZIONE..... 4

 2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA..... 6

 2.3. STATO DI POSSESSO 8

 2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8

 Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 8

 Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 9

 Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016) 9

 2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... 10

 Attuali Proprietari..... 10

 Precedenti Proprietari 10

 2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 10

 2.7. PRATICHE EDILIZIE..... 13

 2.8. ALTRE INFORMAZIONI..... 16

 Conformita' Urbanistica - Catastale..... 16

 Spese di Gestione..... 17

 2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE..... 17

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22 18

 3.1. CRITERIO DI STIMA..... 18

 3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA 29

 3.3. FONTI DI INFORMAZIONE 33

 3.4. VALORE DEL LOTTO..... 34

4. CONCLUSIONI..... 35

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA..... 36

ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA..... 37

ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI..... 38

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 22

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 22 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Via Nazionale nel comune di Messina nel Villaggio di Mili Marina.

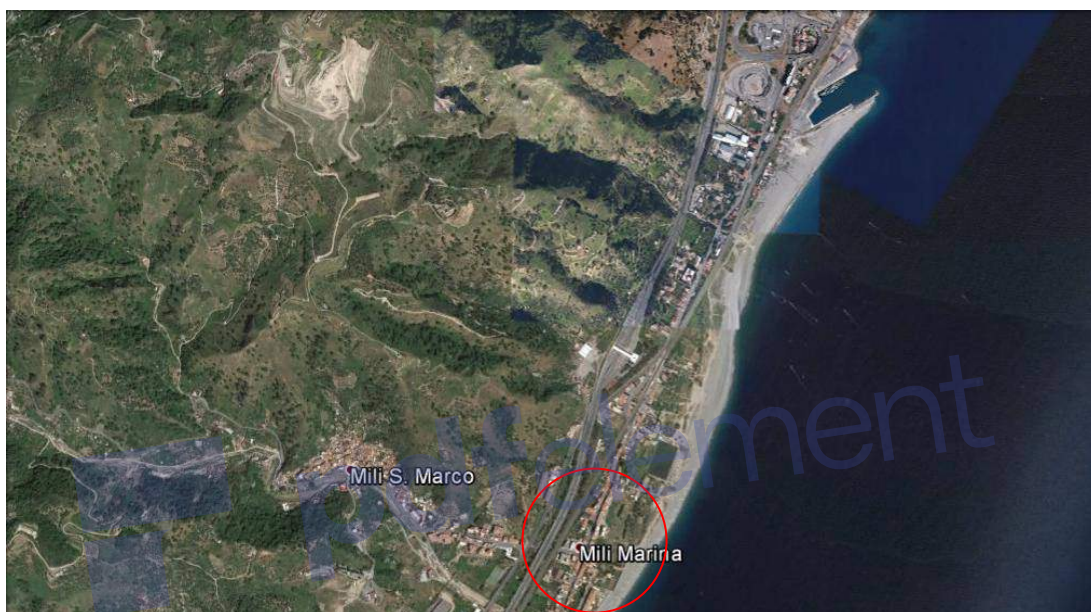


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (1,3), porto (2,0), autobus (0,3).

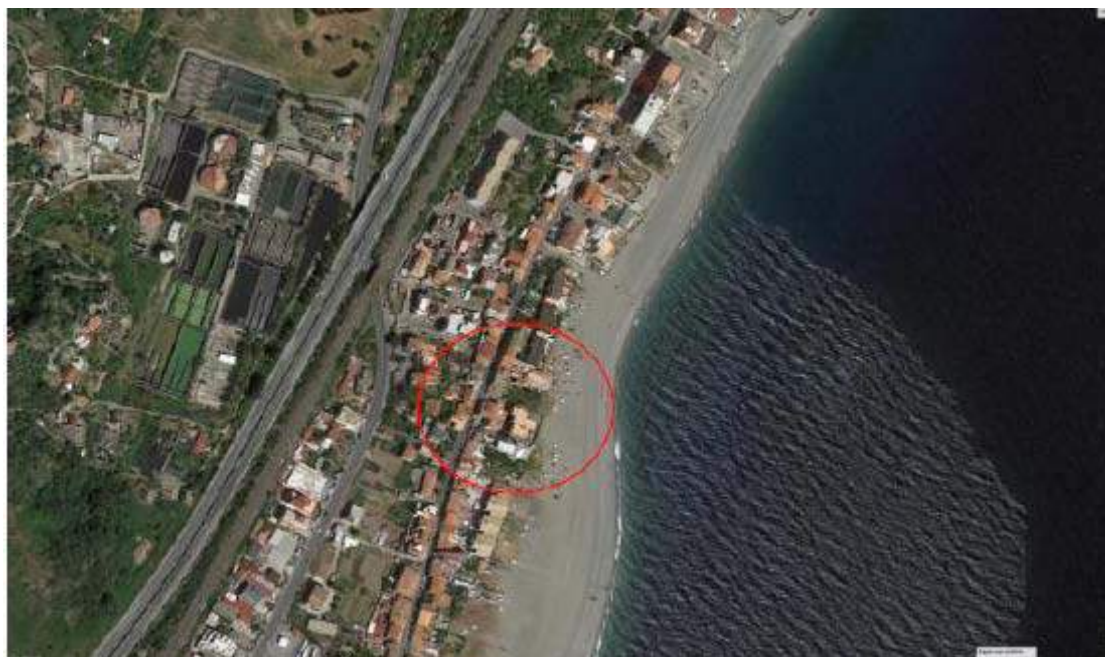


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Nazionale villaggio Mili Marina. L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio denominato La Perla. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 11 mq ed è composto da un solo vano derivante dall'accorpamento di due locali.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 06 giugno 1998 e sono stati ultimati in data 30 settembre 1999 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.

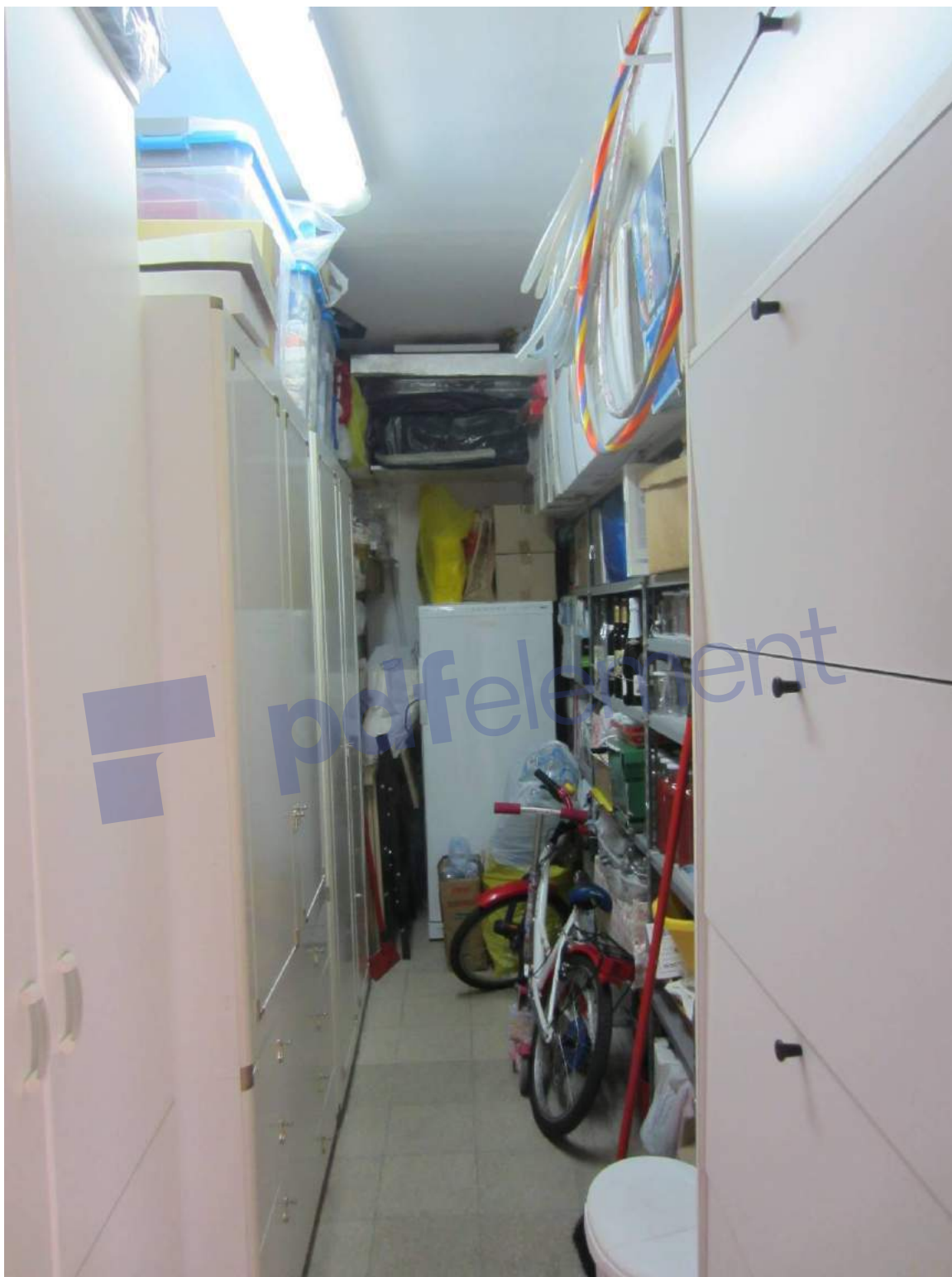


Figura 5 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 8
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Identificati al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 177 particella 2015 subalterno 14, categoria C/2, classe 4, consistenza 2 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 4,44.
- foglio 177 particella 2015 subalterno 27, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 13,32.

Coerenze: la particella 2015 confina con le particelle 2014 e la spiaggia.

Il subalterno 14 confina con androne, ascensore, autoclave, e con i subalterni 27 e 31. Il subalterno 27 confina con portico, ascensore e con i subalterni 14, 29, 32, 26 e 30. (cfr. All_documentazione_catastale).

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da oggetti di proprietà di uno dei condomini soprastanti mediante contratto di locazione stipulato con la Curatela Fallimentare che si scioglierà automaticamente in caso di vendita.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Annotazione a Iscrizione n.ro 610 del 03/03/1999 – Restrizione dei Beni.

A favore di [REDACTED] s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] s.r.l. (c.f. [REDACTED]), con atto iscritto a Messina in data 15/02/2000 ai nn. 3655/83.

Viene cancellata l'ipoteca sugli immobili descritti al quadro B, facenti parte del fabbricato sito in Messina, Via Consolare Valeria, Vill. Mili Marina, catastato al foglio 177 particelle 1073, 1869 e 225 e ciò a seguito della riduzione di ipoteca da € 1.750.000,00 a €

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.575.000,00.

Con l'iscrizione n.ro 610 del 03/03/199 si iscriveva un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 10
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 05/01/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria in data 05/01/1998 ai nn. 64740/8239 registrato a Messina in data 22/01/1998 al n.ro 507.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria fino al 05/01/1998.

La parte venditrice nell'atto di vendita dichiarava di essere piena ed assoluta proprietaria degli immobili venduti, ad essa pervenuti giusto atto di scioglimento di donazione per mutuo dissenso, tramite atto rogato in data 11 dicembre 1997 n. 64654 di repertorio, registrato a Messina in data 22 dicembre 1997, trascritto il 12 dicembre 1997 ai nn. 29427/25424.

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima al tempo dell'atto ricadeva in zona "B3e" del Piano Regolatore Generale modificato con variante approvata con D.A. n. 333 del 16/06/1986.

L'immobile oggetto di stima oggi ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;
- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;

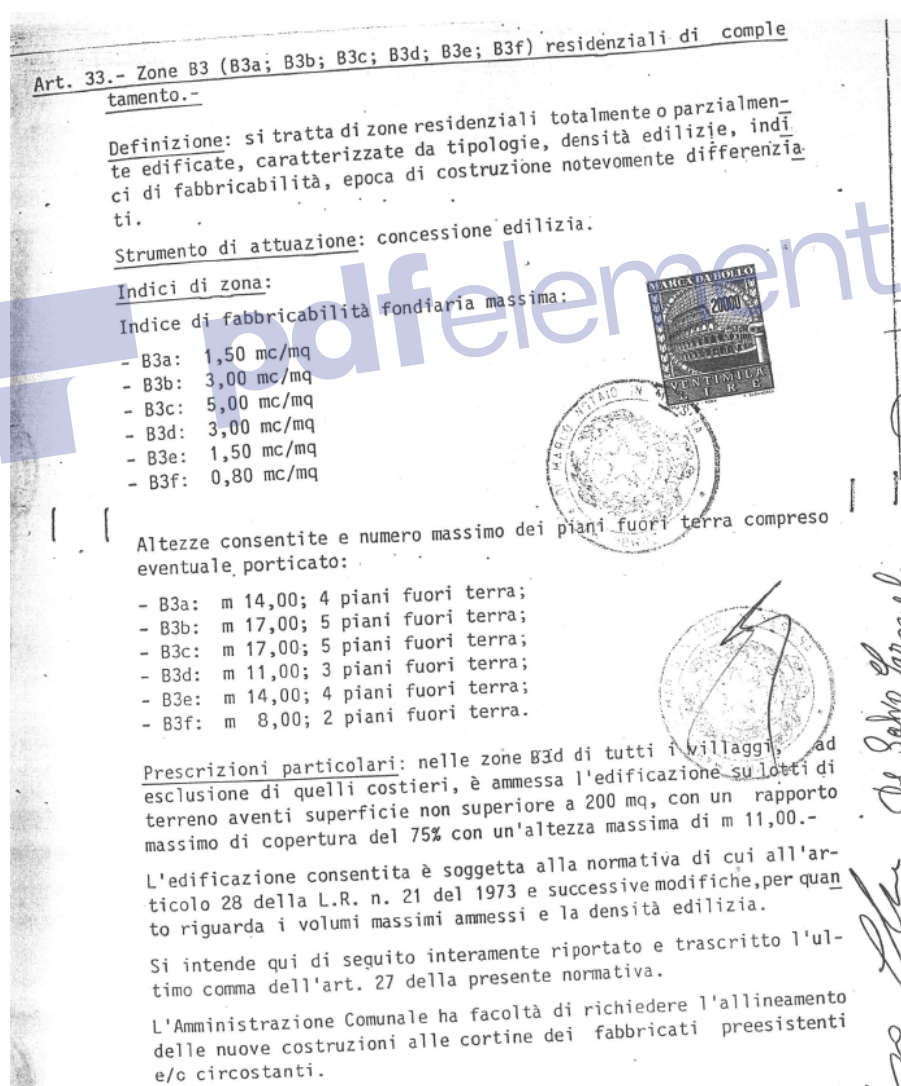


Figura 6 – Destinazione urbanistica ai tempi dell'atto di vendita

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 12
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*
- *B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- I lavori sono iniziati in data 06/06/1998 e ultimati in data 30/09/1999;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 14539 del 16/02/1999;
- In data 19/07/1999 con il numero 13601 si è provveduto a presentare una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 riguardante l'intero stabile;
- Il Genio Civile di Messina in data 20/07/1999 al prot. 12326 rilasciava il certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in cui non vi era alcuna osservazione relativa ai lavori in merito;
- Il certificato di collaudo veniva redatto in data 12/03/1999 e depositato presso il Genio Civile di Messina in data 01/04/1999.
- Il certificato di conformità degli impianti elettrici veniva rilasciato in data 29/07/1999;
- Il certificato di conformità degli impianti idrici, di riscaldamento e del gas veniva rilasciato in data 12/06/1999;
- La richiesta di conformità ed abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n.ro 17 veniva inoltrata in data 12/11/1999;
- Il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina comunicava alla Ditta il provvedimento n. 14786, notificato il 17.01.2000 con il quale:
 - a) rettificava la concessione edilizia 14539 del 16.02.1999 inserendovi la condizione "q) il piano porticato non venga suddiviso in box";
 - b) rigettava la comunicazione della [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 9 l.r. n. 37/85;
 - c) rigettava la domanda di conformità ed abitabilità.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 15
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- In data 24/02/2000 veniva trasmesso al Comune di Messina il ricorso al T.A.R. Sicilia sez. di Catania contro i provvedimenti suddetti.
- Con provvedimento n.ro. 3868 del 09.03.2000, il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina:
 - d) ha annullato la C.E. integrativa n. 14786/14539 bis nella parte in cui rigetta la domanda di conformità e abitabilità richiesta per il fabbricato realizzato con la concessione assentita n. 14539, con la limitazione dei locali box realizzati al piano porticato;
 - e) ha confermato il rigetto della domanda di conformità e di agibilità richiesta per il fabbricato di cui sopra limitatamente ai locali box realizzati al piano porticato;
 - f) ha attestato che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato per civile abitazione con esclusione dei locali box realizzati al piano terra porticato, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con C.E. n.14539, così come integrata dalla 14786/14539 bis.

Per cui è stato rilasciato un certificato di abitabilità parziale, limitato cioè alle parti dell'edificio che risultino conformi alla normativa. Il Comune di Messina, infatti, ha sempre seguito il criterio della non divisibilità in box in base all'art. 26 delle N.A. vigenti, prevedendone una destinazione riferita alla residenza come collettività.

Con riferimento al giudizio in oggetto il T.A.R. accoglie la sospensiva del provvedimento.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	



Figura 7 – Comunicazione del provvedimento del T.A.R.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare i due subalterni risultano accorpati.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità e si resta in attesa dell'udienza di merito presso il T.A.R..

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima non essendo compiutamente catastato ad oggi non rientra nelle tabelle millesimali.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'accorpamento di due subalterni;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere occupato dal proprietario di un appartamento soprastante che all'atto dell'acquisto dello stesso ha preso possesso della cantina collegata perché promessa dal costruttore, ma mai formalmente presente nell'atto di vendita perché probabilmente il notaio rogante non ha ritenuto possibile il trasferimento di proprietà;
- le dimensioni sono tali da non permettere l'ingresso di un veicolo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 23
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
 Comune: MESSINA
 Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 10
 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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 24
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 26
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e

all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE			K_{pe}
Caratteristica	Distanza		Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100		1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300		1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500		1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000		1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000		1,00
	Oltre i mt 3000		0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			K_{pi}
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{f1}
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K _{f2}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,63$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,794$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 475,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 11,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 5.225,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 825,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale a seguito accorpamento: € 400,00.
- spese per adeguamento urbanistico a seguito accorpamento: € 425,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 22 sia pari a € 4.400,00.



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 35
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 22 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente nel complesso La Perla.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 11 mq ed è composto da un solo vano derivante dall'accorpamento di due subalterni.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 22 che a parere dello scrivente è pari a € 4.400,00.

Purtroppo esistendo ancora oggi una questione legale tra la società proprietaria e il Comune di Messina in merito all'effettiva realizzabilità dei box suddetti a seguito di suddivisione del portico, non è detto che la situazione urbanistica sia sanabile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 23

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

COMPLESSO LA PERLA

(FOGLIO 177 - PARTICELLA 2015 - SUB. 24 E 31 - CANTINA)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

INDICE

1. PREMESSA..... 3

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 23..... 4

 2.1. DESCRIZIONE..... 4

 2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA..... 6

 2.3. STATO DI POSSESSO 9

 2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9

 Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 9

 Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 9

 Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016) 10

 2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... 10

 Attuali Proprietari..... 10

 Precedenti Proprietari 10

 2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 10

 2.7. PRATICHE EDILIZIE..... 14

 2.8. ALTRE INFORMAZIONI..... 17

 Conformita' Urbanistica - Catastale..... 17

 Spese di Gestione..... 17

 2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE..... 17

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 23 18

 3.1. CRITERIO DI STIMA..... 18

 3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA 29

 3.3. FONTI DI INFORMAZIONE 33

 3.4. VALORE DEL LOTTO..... 34

4. CONCLUSIONI 35

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA..... 36

ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA..... 37

ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI..... 38

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 23

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 23 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Via Nazionale nel comune di Messina nel Villaggio di Mili Marina.

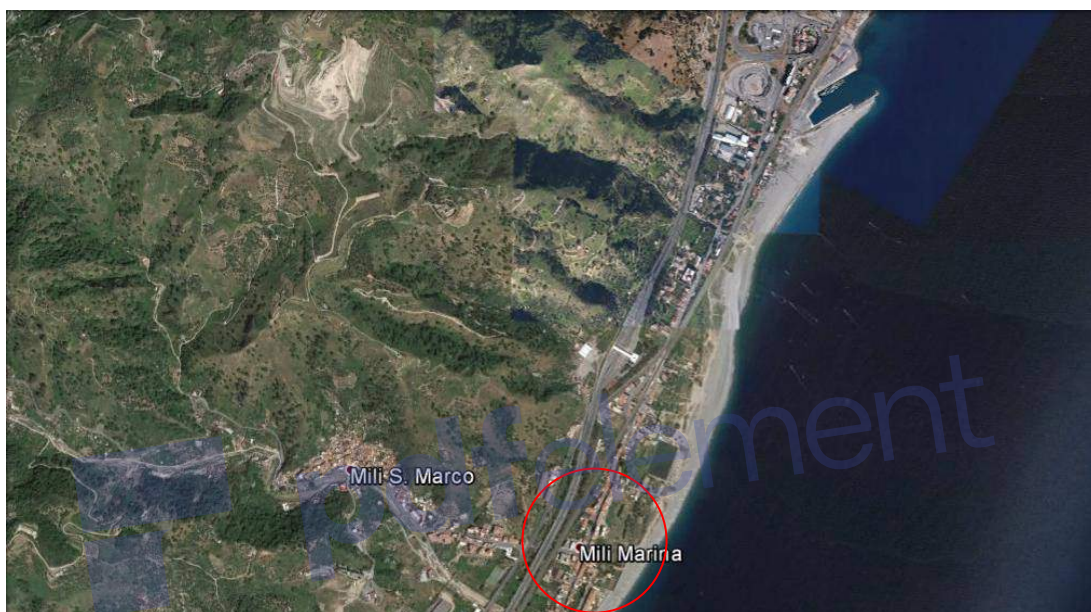


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (1,3), porto (2,0), autobus (0,3).

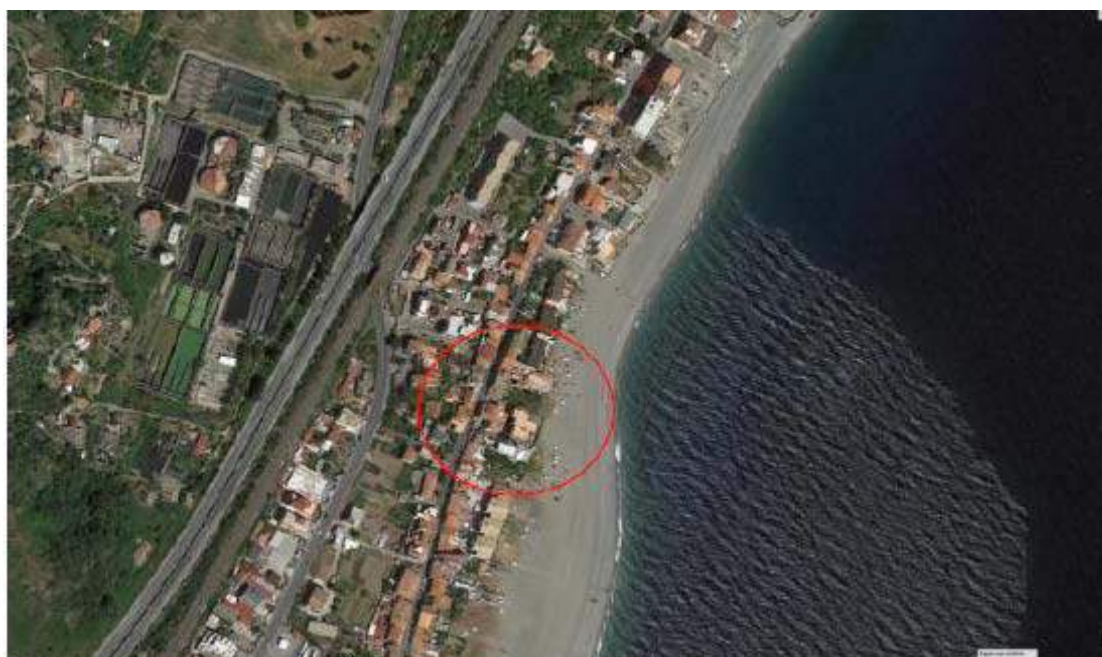


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Nazionale villaggio Mili Marina. L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio denominato La Perla. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano derivante dall'accorpamento di due locali.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 06 giugno 1998 e sono stati ultimati in data 30 settembre 1999 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell'immobile

Identificati al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina:

- foglio 177 particella 2015 subalterno 24, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 15,55.
- foglio 177 particella 2015 subalterno 31, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 13,32.

Coerenze: la particella 2015 confina con le particelle 2014 e la spiaggia.

Il subalterno 24 confina con particella 2014, autoclave e con i subalterni 25, 14 e 31.

Il subalterno 31 confina con particella 2014 e con i subalterni 14, 29, e 24. (cfr.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

All_documentazione_catastale).



Figura 6 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da oggetti di proprietà di uno dei condomini soprastanti mediante contratto di locazione stipulato con la Curatela Fallimentare che si scioglierà automaticamente in caso di vendita.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 10
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 05/01/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria in data 05/01/1998 ai nn. 64740/8239 registrato a Messina in data 22/01/1998 al n.ro 507.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria fino al 05/01/1998.

La parte venditrice nell'atto di vendita dichiarava di essere piena ed assoluta proprietaria degli immobili venduti, ad essa pervenuti giusto atto di scioglimento di donazione per mutuo dissenso, tramite atto rogato in data 11 dicembre 1997 n. 64654 di repertorio, registrato a Messina in data 22 dicembre 1997, trascritto il 12 dicembre 1997 ai nn. 29427/25424.

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima al tempo dell'atto ricadeva in zona "B3e" del Piano Regolatore Generale modificato con variante approvata con D.A. n. 333 del 16/06/1986.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

L'immobile oggetto di stima oggi ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzì e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Art. 33.- Zone B3 (B3a; B3b; B3c; B3d; B3e; B3f) residenziali di comple-
tamento.-

Definizione: si tratta di zone residenziali totalmente o parzialmen-
te edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizie, indi-
ci di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenzia-
ti.

Strumento di attuazione: concessione edilizia.

Indici di zona:

Indice di fabbricabilità fondiaria massima:

- B3a: 1,50 mc/mq
- B3b: 3,00 mc/mq
- B3c: 5,00 mc/mq
- B3d: 3,00 mc/mq
- B3e: 1,50 mc/mq
- B3f: 0,80 mc/mq

Altezze consentite e numero massimo dei piani fuori terra compreso
eventuale porticato:

- B3a: m 14,00; 4 piani fuori terra;
- B3b: m 17,00; 5 piani fuori terra;
- B3c: m 17,00; 5 piani fuori terra;
- B3d: m 11,00; 3 piani fuori terra;
- B3e: m 14,00; 4 piani fuori terra;
- B3f: m 8,00; 2 piani fuori terra.

Prescrizioni particolari: nelle zone B3d di tutti i villaggi, ad
esclusione di quelli costieri, è ammessa l'edificazione su lotti di
terreno aventi superficie non superiore a 200 mq, con un rapporto
massimo di copertura del 75% con un'altezza massima di m 11,00.-

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'ar-
ticolo 28 della L.R. n. 21 del 1973 e successive modifiche, per quan-
to riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia.

Si intende qui di seguito interamente riportato e trascritto l'ul-
timo comma dell'art. 27 della presente normativa.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere l'allineamento
delle nuove costruzioni alle cortine dei fabbricati preesistenti
e/c circostanti.

Figura 7 – Destinazione urbanistica ai tempi dell'atto di vendita

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a If = mc/mq 1,50
- sottozona B4b If = mc/mq 3,00
- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 06/06/1998 e ultimati in data 30/09/1999;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 14539 del 16/02/1999;
- In data 19/07/1999 con il numero 13601 si è provveduto a presentare una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 riguardante l'intero stabile;
- Il Genio Civile di Messina in data 20/07/1999 al prot. 12326 rilasciava il certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in cui non vi era alcuna osservazione relativa ai lavori in merito;
- Il certificato di collaudo veniva redatto in data 12/03/1999 e depositato presso il Genio Civile di Messina in data 01/04/1999.
- Il certificato di conformità degli impianti elettrici veniva rilasciato in data 29/07/1999;
- Il certificato di conformità degli impianti idrici, di riscaldamento e del gas veniva rilasciato in data 12/06/1999;
- La richiesta di conformità ed abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n.ro 17 veniva inoltrata in data 12/11/1999;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 15
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina comunicava alla Ditta il provvedimento n. 14786, notificato il 17.01.2000 con il quale:
 - a) rettificava la concessione edilizia 14539 del 16.02.1999 inserendovi la condizione "q) il piano porticato non venga suddiviso in box";
 - b) rigettava la comunicazione della [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 9 l.r. n. 37/85;
 - c) rigettava la domanda di conformità ed abitabilità.
- In data 24/02/2000 veniva trasmesso al Comune di Messina il ricorso al T.A.R. Sicilia sez. di Catania contro i provvedimenti suddetti.
- Con provvedimento n.ro. 3868 del 09.03.2000, il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina:
 - d) ha annullato la C.E. integrativa n. 14786/14539 bis nella parte in cui rigetta la domanda di conformità e abitabilità richiesta per il fabbricato realizzato con la concessione assentita n. 14539, con la limitazione dei locali box realizzati al piano porticato;
 - e) ha confermato il rigetto della domanda di conformità e di agibilità richiesta per il fabbricato di cui sopra limitatamente ai locali box realizzati al piano porticato;
 - f) ha attestato che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato per civile abitazione con esclusione dei locali box realizzati al piano terra porticato, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con C.E. n.14539, così come integrata dalla 14786/14539 bis.

Per cui è stato rilasciato un certificato di abitabilità parziale, limitato cioè alle parti

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

dell'edificio che risultino conformi alla normativa. Il Comune di Messina, infatti, ha sempre seguito il criterio della non divisibilità in box in base all'art. 26 delle N.A. vigenti, prevedendone una destinazione riferita alla residenza come collettività.

Con riferimento al giudizio in oggetto il T.A.R. accoglie la sospensiva del provvedimento.



Figura 8 – Comunicazione del provvedimento del T.A.R.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate. In particolare i due subalterni risultano accorpati.
- Inoltre l'immobile risulta essere privo di abitabilità e si resta in attesa dell'udienza di merito presso il T.A.R..

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima non essendo compiutamente catastato ad oggi non rientra nelle tabelle millesimali.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità e presenta una difformità catastale relativamente all'accorpamento di due subalterni;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere occupato dal proprietario di un appartamento soprastante che all'atto dell'acquisto dello stesso ha preso possesso della cantina collegata perché promessa dal costruttore, ma mai formalmente presente nell'atto di vendita perché probabilmente il notaio rogante non ha ritenuto possibile il trasferimento di proprietà;
- le dimensioni sono tali da non permettere l'ingresso di un veicolo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 23

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui verrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 23
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
Comune: MESSINA
Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 10
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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 24
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 26
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e

all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{f1}
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K _{f2}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,63$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,794$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 475,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 16,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 7.600,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 825,00 così suddivise:

- spese per adeguamento catastale a seguito accorpamento: € 400,00.
- spese per adeguamento urbanistico a seguito accorpamento: € 425,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 23 sia pari a € 6.775,00.



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 35
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 23 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente nel complesso La Perla.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 16 mq ed è composto da un solo vano derivante dall'accorpamento di due subalterni.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 23 che a parere dello scrivente è pari a € 6.775,00.

Purtroppo esistendo ancora oggi una questione legale tra la società proprietaria e il Comune di Messina in merito all'effettiva realizzabilità dei box suddetti a seguito di suddivisione del portico, non è detto che la situazione urbanistica sia sanabile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 24

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

COMPLESSO LA PERLA

(FOGLIO 177 - PARTICELLA 2015 - SUB. 25 - CANTINA)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

INDICE

1. PREMESSA..... 3

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 24..... 4

 2.1. DESCRIZIONE..... 4

 2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA..... 6

 2.3. STATO DI POSSESSO 9

 2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9

 Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 9

 Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 9

 Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016) 10

 2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... 10

 Attuali Proprietari..... 10

 Precedenti Proprietari 10

 2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 11

 2.7. PRATICHE EDILIZIE..... 14

 2.8. ALTRE INFORMAZIONI..... 17

 Conformita' Urbanistica - Catastale..... 17

 Spese di Gestione..... 17

 2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE..... 17

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 24 18

 3.1. CRITERIO DI STIMA..... 18

 3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA 29

 3.3. FONTI DI INFORMAZIONE 33

 3.4. VALORE DEL LOTTO..... 34

4. CONCLUSIONI..... 35

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA..... 36

ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA..... 37

ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI..... 38

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 24

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 24 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Via Nazionale nel comune di Messina nel Villaggio di Mili Marina.

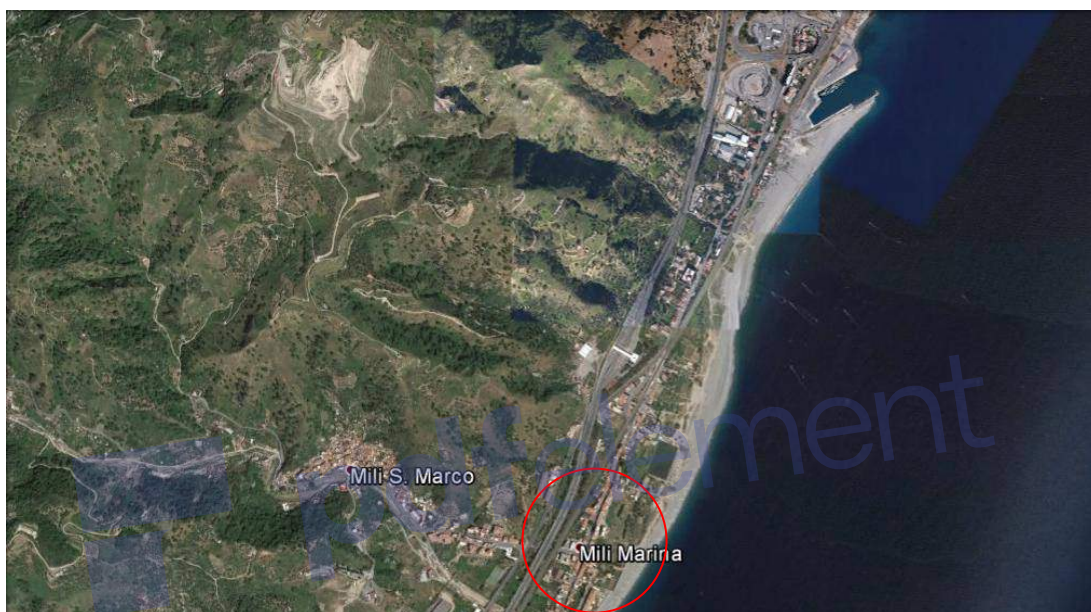


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (1,3), porto (2,0), autobus (0,3).

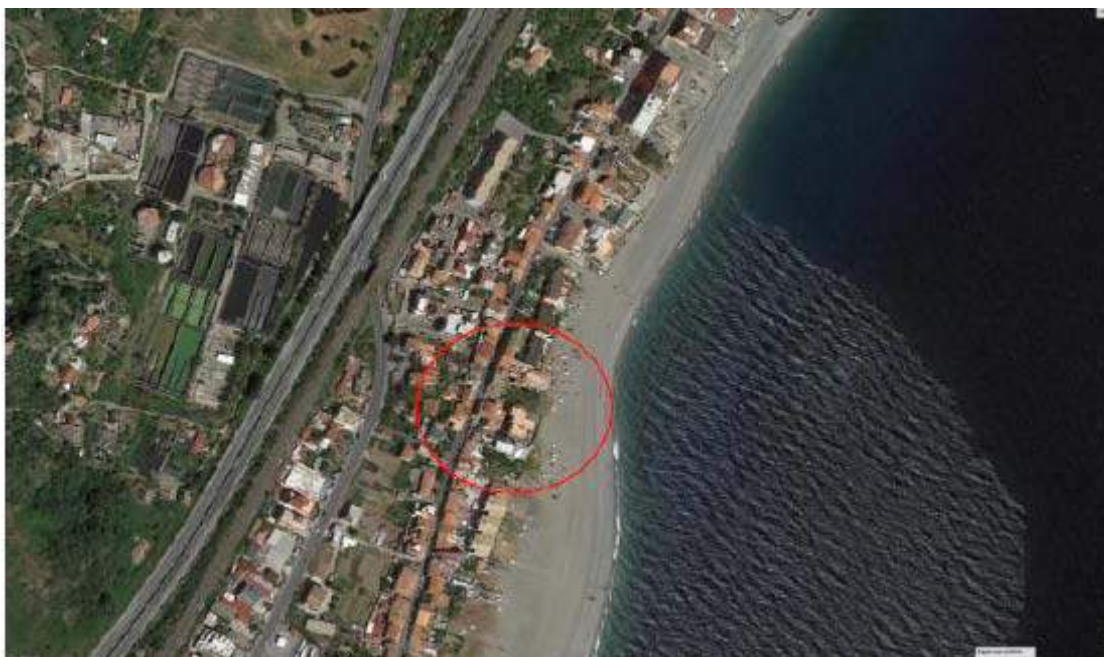


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 6
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Nazionale villaggio Mili Marina. L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio denominato La Perla. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 9 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 06 giugno 1998 e sono stati ultimati in data 30 settembre 1999 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 5 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina, foglio 177 particella 2015 subalterno 25, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 15,55.

Coerenze: la particella 2015 confina con le particelle 2014 e la spiaggia. Il subalterno 25 confina con particella 2014, autoclave e con il subalterno 24.

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da oggetti di proprietà di uno dei condomini soprastanti mediante contratto di locazione stipulato con la Curatela Fallimentare che si scioglierà automaticamente in caso di vendita.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 10
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 05/01/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria in data 05/01/1998 ai nn. 64740/8239 registrato a Messina in data 22/01/1998 al n.ro 507.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria fino al 05/01/1998.

La parte venditrice nell'atto di vendita dichiarava di essere piena ed assoluta proprietaria degli immobili venduti, ad essa pervenuti giusto atto di scioglimento di donazione per mutuo dissenso, tramite atto rogato in data 11 dicembre 1997 n. 64654 di repertorio, registrato a Messina in data 22 dicembre 1997, trascritto il 12 dicembre 1997 ai nn. 29427/25424.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima al tempo dell'atto ricadeva in zona "B3e" del Piano Regolatore Generale modificato con variante approvata con D.A. n. 333 del 16/06/1986.

L'immobile oggetto di stima oggi ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

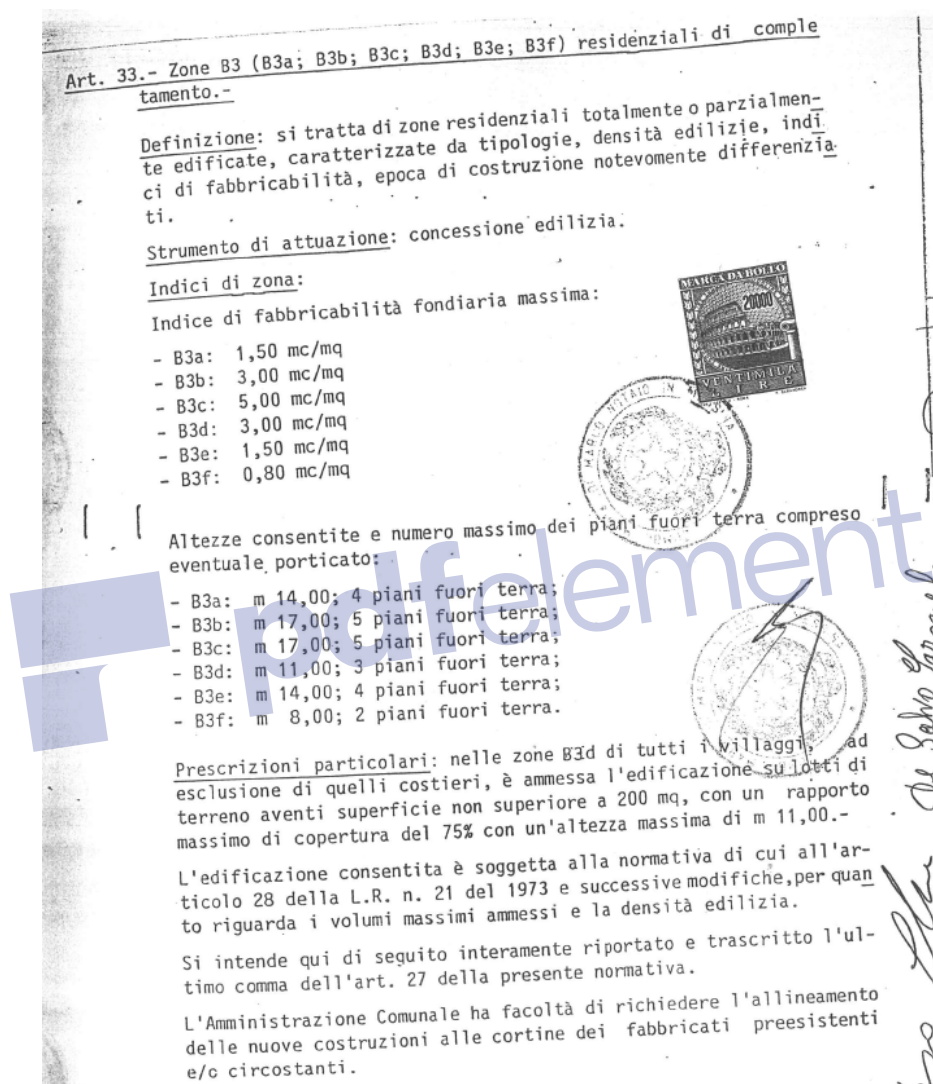


Figura 7 – Destinazione urbanistica ai tempi dell'atto di vendita

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a If = mc/mq 1,50
- sottozona B4b If = mc/mq 3,00

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 06/06/1998 e ultimati in data 30/09/1999;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 14539 del 16/02/1999;
- In data 19/07/1999 con il numero 13601 si è provveduto a presentare una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 riguardante l'intero stabile;
- Il Genio Civile di Messina in data 20/07/1999 al prot. 12326 rilasciava il certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in cui non vi era alcuna osservazione relativa ai lavori in merito;
- Il certificato di collaudo veniva redatto in data 12/03/1999 e depositato presso il Genio Civile di Messina in data 01/04/1999.
- Il certificato di conformità degli impianti elettrici veniva rilasciato in data 29/07/1999;
- Il certificato di conformità degli impianti idrici, di riscaldamento e del gas veniva

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 15
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

rilasciato in data 12/06/1999;

- La richiesta di conformità ed abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n.ro 17 veniva inoltrata in data 12/11/1999;
- Il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina comunicava alla Ditta il provvedimento n. 14786, notificato il 17.01.2000 con il quale:
 - a) rettificava la concessione edilizia 14539 del 16.02.1999 inserendovi la condizione "q) il piano porticato non venga suddiviso in box";
 - b) rigettava la comunicazione della [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 9 l.r. n. 37/85;
 - c) rigettava la domanda di conformità ed abitabilità.
- In data 24/02/2000 veniva trasmesso al Comune di Messina il ricorso al T.A.R. Sicilia sez. di Catania contro i provvedimenti suddetti.
- Con provvedimento n.ro. 3868 del 09.03.2000, il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina:
 - d) ha annullato la C.E. integrativa n. 14786/14539 bis nella parte in cui rigetta la domanda di conformità e abitabilità richiesta per il fabbricato realizzato con la concessione assentita n. 14539, con la limitazione dei locali box realizzati al piano porticato;
 - e) ha confermato il rigetto della domanda di conformità e di agibilità richiesta per il fabbricato di cui sopra limitatamente ai locali box realizzati al piano porticato;
 - f) ha attestato che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato per civile

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

abitazione con esclusione dei locali box realizzati al piano terra porticato, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con C.E. n.14539, così come integrata dalla 14786/14539 bis.

Per cui è stato rilasciato un certificato di abitabilità parziale, limitato cioè alle parti dell'edificio che risultino conformi alla normativa. Il Comune di Messina, infatti, ha sempre seguito il criterio della non divisibilità in box in base all'art. 26 delle N.A. vigenti, prevedendone una destinazione riferita alla residenza come collettività.

Con riferimento al giudizio in oggetto il T.A.R. accoglie la sospensiva del provvedimento.



Figura 8 – Comunicazione del provvedimento del T.A.R.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità e si resta in attesa dell'udienza di merito presso il T.A.R..

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima non essendo compiutamente catastato ad oggi non rientra nelle tabelle millesimali.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere occupato dal proprietario di un appartamento soprastante che all'atto dell'acquisto dello stesso ha preso possesso della cantina collegata perché promessa dal costruttore, ma mai formalmente presente nell'atto di vendita perché probabilmente il notaio rogante non ha ritenuto possibile il trasferimento di proprietà;
- le dimensioni sono tali da non permettere l'ingresso di un veicolo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 24

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
Comune: MESSINA
Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 10
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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 24
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 26
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K ₁
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,63$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,794$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 475,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 9,00** arrotondato per eccesso.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 4.275,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene non considerare in via cautelativa alcuna spesa da decurtare.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 24 sia pari a € 4.275,00.



TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 35
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 24 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente nel complesso La Perla.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 9 mq ed è composto da un solo vano.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 24 che a parere dello scrivente è pari a € 4.275,00.

Purtroppo esistendo ancora oggi una questione legale tra la società proprietaria e il Comune di Messina in merito all'effettiva realizzabilità dei box suddetti a seguito di suddivisione del portico, non è detto che la situazione urbanistica sia sanabile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N. 19/2016

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 25

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

COMPLESSO LA PERLA

(FOGLIO 177 - PARTICELLA 2015 - SUB. 26 - CANTINA)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 25.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	9
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	17
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	17
Spese di Gestione.....	17
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE.....	17
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 25.....	18
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	18
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	29
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	33
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 25

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 25 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Via Nazionale nel comune di Messina nel Villaggio di Mili Marina.

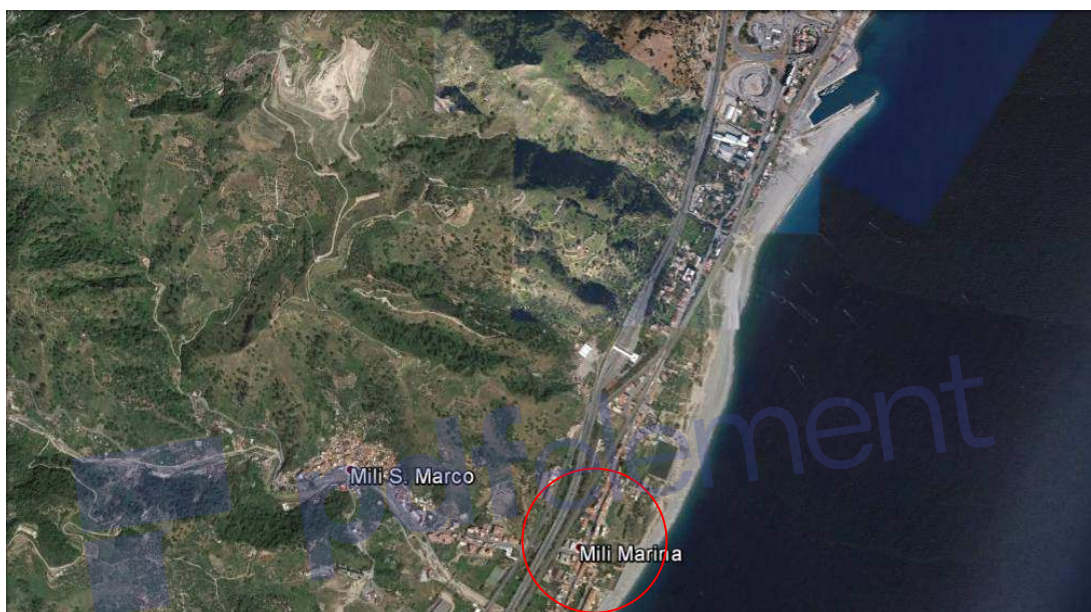


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (1,3), porto (2,0), autobus (0,3).

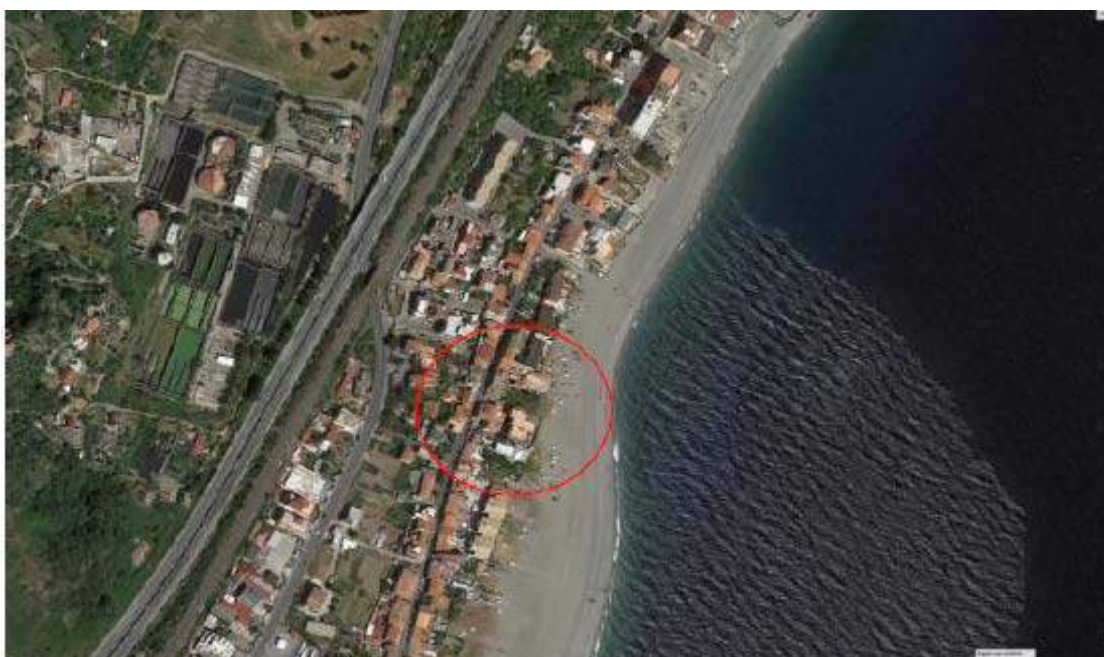


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 6
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Nazionale villaggio Mili Marina. L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio denominato La Perla. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 8 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 06 giugno 1998 e sono stati ultimati in data 30 settembre 1999 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 5 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina, foglio 177 particella 2015 subalterno 26, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 15,55.

Coerenze: la particella 2015 confina con le particelle 2014 e la spiaggia. Il subalterno 26 confina con particella 2014 e con il subalterno 30, 27, 28 e 32.

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da oggetti di proprietà di uno dei condomini soprastanti mediante contratto di locazione stipulato con la Curatela Fallimentare che si scioglierà automaticamente in caso di vendita.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 10
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 05/01/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria in data 05/01/1998 ai nn. 64740/8239 registrato a Messina in data 22/01/1998 al n.ro 507.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria fino al 05/01/1998.

La parte venditrice nell'atto di vendita dichiarava di essere piena ed assoluta proprietaria degli immobili venduti, ad essa pervenuti giusto atto di scioglimento di donazione per mutuo dissenso, tramite atto rogato in data 11 dicembre 1997 n. 64654 di repertorio, registrato a Messina in data 22 dicembre 1997, trascritto il 12 dicembre 1997 ai nn. 29427/25424.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima al tempo dell'atto ricadeva in zona "B3e" del Piano Regolatore Generale modificato con variante approvata con D.A. n. 333 del 16/06/1986.

L'immobile oggetto di stima oggi ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

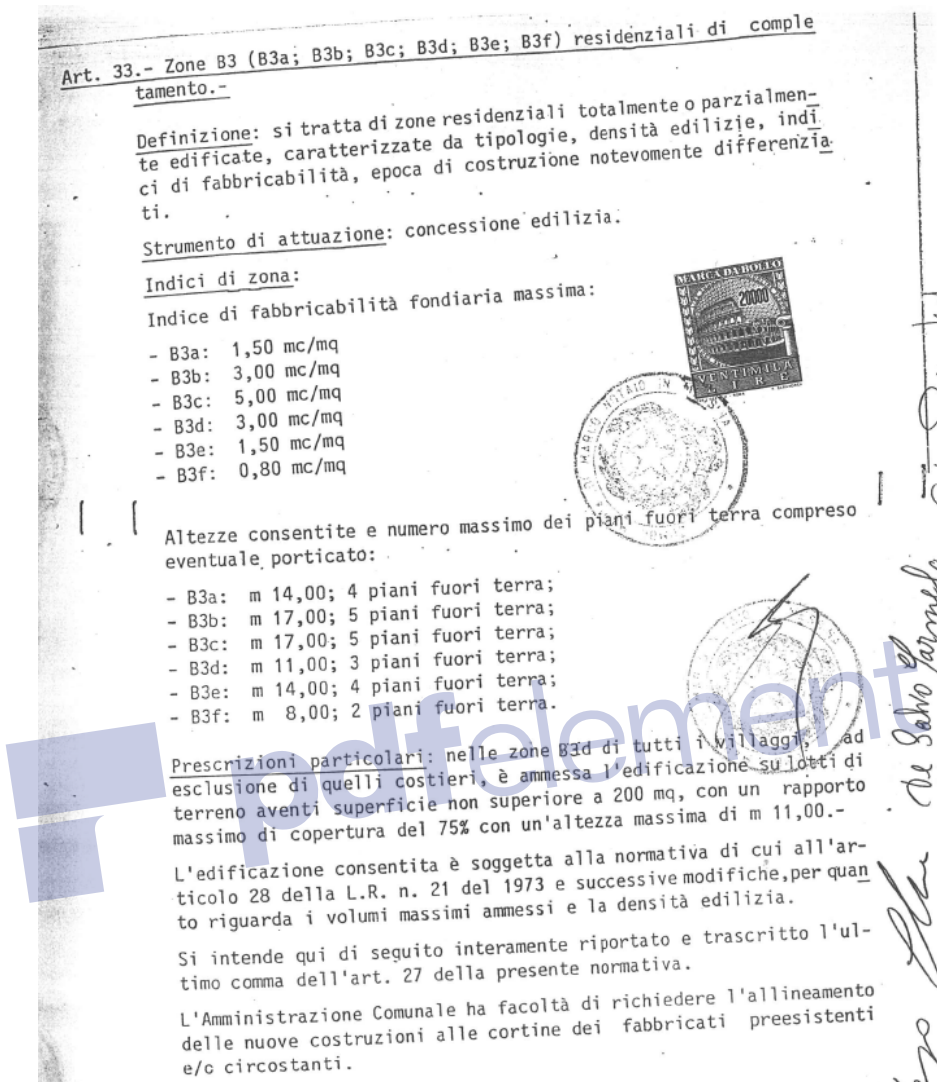


Figura 7 – Destinazione urbanistica ai tempi dell'atto di vendita

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a If = mc/mq 1,50
- sottozona B4b If = mc/mq 3,00

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 06/06/1998 e ultimati in data 30/09/1999;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 14539 del 16/02/1999;
- In data 19/07/1999 con il numero 13601 si è provveduto a presentare una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 riguardante l'intero stabile;
- Il Genio Civile di Messina in data 20/07/1999 al prot. 12326 rilasciava il certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in cui non vi era alcuna osservazione relativa ai lavori in merito;
- Il certificato di collaudo veniva redatto in data 12/03/1999 e depositato presso il Genio Civile di Messina in data 01/04/1999.
- Il certificato di conformità degli impianti elettrici veniva rilasciato in data 29/07/1999;
- Il certificato di conformità degli impianti idrici, di riscaldamento e del gas veniva

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 15
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

rilasciato in data 12/06/1999;

- La richiesta di conformità ed abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n.ro 17 veniva inoltrata in data 12/11/1999;
- Il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina comunicava alla Ditta il provvedimento n. 14786, notificato il 17.01.2000 con il quale:
 - a) rettificava la concessione edilizia 14539 del 16.02.1999 inserendovi la condizione "q) il piano porticato non venga suddiviso in box";
 - b) rigettava la comunicazione della [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 9 l.r. n. 37/85;
 - c) rigettava la domanda di conformità ed abitabilità.
- In data 24/02/2000 veniva trasmesso al Comune di Messina il ricorso al T.A.R. Sicilia sez. di Catania contro i provvedimenti suddetti.
- Con provvedimento n.ro. 3868 del 09.03.2000, il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina:
 - d) ha annullato la C.E. integrativa n. 14786/14539 bis nella parte in cui rigetta la domanda di conformità e abitabilità richiesta per il fabbricato realizzato con la concessione assentita n. 14539, con la limitazione dei locali box realizzati al piano porticato;
 - e) ha confermato il rigetto della domanda di conformità e di agibilità richiesta per il fabbricato di cui sopra limitatamente ai locali box realizzati al piano porticato;
 - f) ha attestato che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato per civile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

abitazione con esclusione dei locali box realizzati al piano terra porticato, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con C.E. n.14539, così come integrata dalla 14786/14539 bis.

Per cui è stato rilasciato un certificato di abitabilità parziale, limitato cioè alle parti dell'edificio che risultino conformi alla normativa. Il Comune di Messina, infatti, ha sempre seguito il criterio della non divisibilità in box in base all'art. 26 delle N.A. vigenti, prevedendone una destinazione riferita alla residenza come collettività.

Con riferimento al giudizio in oggetto il T.A.R. accoglie la sospensiva del provvedimento.

OGGETTO: Prat. n.36/00 - Ricorso al Tar Sicilia Sez. di Catania proposto dal la EDILD'ANGELO s.r.l. c/Comune di Messina - Trasmissione ordinanza n.642/00. -

ALL.3

ALL.2

AL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO SEDE

ALL'AVV. FRANCO SACCA' MESSINA

13 APR 2000
26828

Con riferimento ai giudizi in oggetto, si trasmette copia della nota della Segreteria TAR Sicilia Sez. di Catania n.2979 in data 18.03.2000 con allegata l'ordinanza n.642/00 in data 14.03.2000, pervenuta a questo Settore in data 04.04.2000, con la quale il TAR ha accolto la domanda di sospensione del provvedimento impugnato, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

Si allega, inoltre, copia della memoria difensiva, trasmessa dall'Avv. Saccà.

LL/br

MUNICIPIO DI MESSINA
Ripartizione Urbanistica
ASSEGNATA A [Signature]
Messina, il 18 APR. 2000
IL DIRETTORE DI RIPARTIZIONE [Signature]

IL DIRIGENTE [Signature]

Figura 8 – Comunicazione del provvedimento del T.A.R.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità e si resta in attesa dell'udienza di merito presso il T.A.R..

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima non essendo compiutamente catastato ad oggi non rientra nelle tabelle millesimali.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere occupato dal proprietario di un appartamento soprastante che all'atto dell'acquisto dello stesso ha preso possesso della cantina collegata perché promessa dal costruttore, ma mai formalmente presente nell'atto di vendita perché probabilmente il notaio rogante non ha ritenuto possibile il trasferimento di proprietà;
- le dimensioni sono tali da non permettere l'ingresso di un veicolo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 25

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 23
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 24
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 26
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{f1}
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K _{f2}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,63$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,794$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 475,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME ██████████ FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ██████████	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 8,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 3.800,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene non considerare in via cautelativa alcuna spesa da decurtare.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 25 sia pari a € 3.800,00.



TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 35
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 25 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente nel complesso La Perla.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 8 mq ed è composto da un solo vano.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 25 che a parere dello scrivente è pari a € 3.800,00.

Purtroppo esistendo ancora oggi una questione legale tra la società proprietaria e il Comune di Messina in merito all'effettiva realizzabilità dei box suddetti a seguito di suddivisione del portico, non è detto che la situazione urbanistica sia sanabile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

AL

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 26

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

COMPLESSO LA PERLA

(FOGLIO 177 - PARTICELLA 2015 - SUB. 28 - CANTINA)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

INDICE

1. PREMESSA..... 3

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 26..... 4

 2.1. DESCRIZIONE..... 4

 2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA..... 6

 2.3. STATO DI POSSESSO 9

 2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9

 Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 9

 Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 9

 Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016) 10

 2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... 10

 Attuali Proprietari..... 10

 Precedenti Proprietari 10

 2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 11

 2.7. PRATICHE EDILIZIE..... 14

 2.8. ALTRE INFORMAZIONI..... 17

 Conformita' Urbanistica - Catastale..... 17

 Spese di Gestione..... 17

 2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE..... 17

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 26 18

 3.1. CRITERIO DI STIMA..... 18

 3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA 29

 3.3. FONTI DI INFORMAZIONE 33

 3.4. VALORE DEL LOTTO..... 34

4. CONCLUSIONI 35

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA..... 36

ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA..... 37

ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI..... 38

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 26

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 26 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Via Nazionale nel comune di Messina nel Villaggio di Mili Marina.

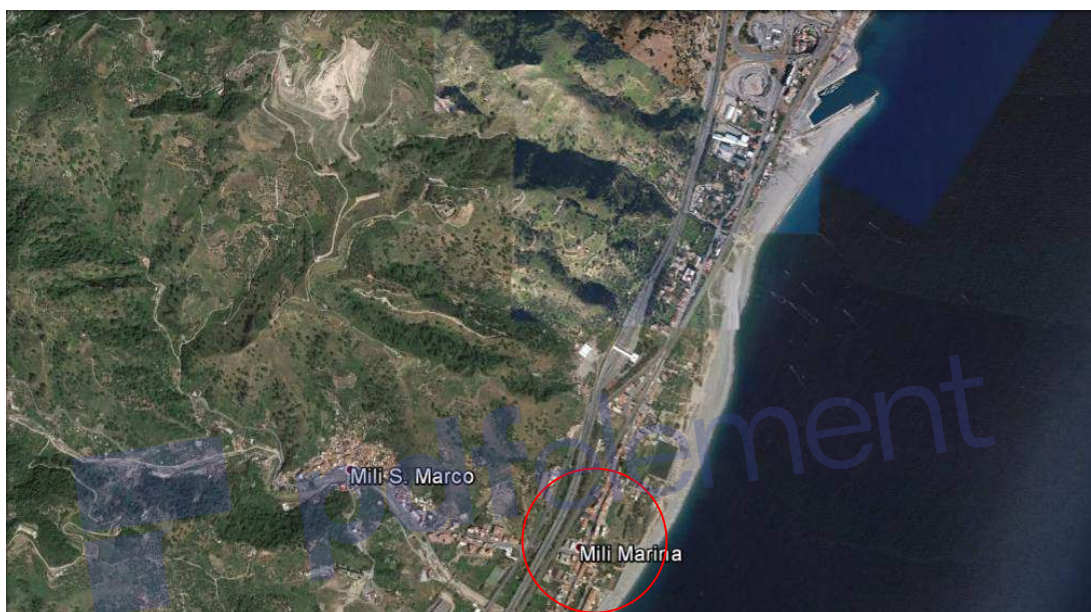


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (1,3), porto (2,0), autobus (0,3).

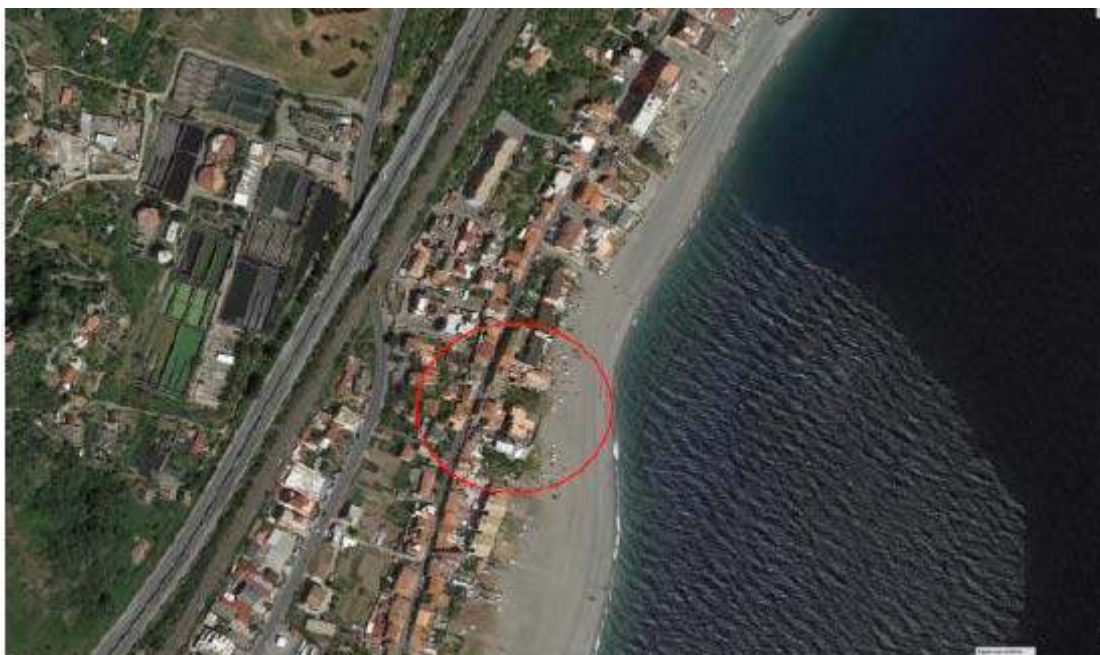


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 6
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Nazionale villaggio Mili Marina. L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio denominato La Perla. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 7 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 06 giugno 1998 e sono stati ultimati in data 30 settembre 1999 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 5 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina, foglio 177 particella 2015 subalterno 28, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 11,10.

Coerenze: la particella 2015 confina con le particelle 2014 e la spiaggia. Il subalterno 28 confina con particella 2014 e con i subalterni 30 e 26.

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da oggetti di proprietà di uno dei condomini soprastanti mediante contratto di locazione stipulato con la Curatela Fallimentare che si scioglierà automaticamente in caso di vendita.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 10
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 05/01/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria in data 05/01/1998 ai nn. 64740/8239 registrato a Messina in data 22/01/1998 al n.ro 507.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria fino al 05/01/1998.

La parte venditrice nell'atto di vendita dichiarava di essere piena ed assoluta proprietaria degli immobili venduti, ad essa pervenuti giusto atto di scioglimento di donazione per mutuo dissenso, tramite atto rogato in data 11 dicembre 1997 n. 64654 di repertorio, registrato a Messina in data 22 dicembre 1997, trascritto il 12 dicembre 1997 ai nn. 29427/25424.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima al tempo dell'atto ricadeva in zona "B3e" del Piano Regolatore Generale modificato con variante approvata con D.A. n. 333 del 16/06/1986.

L'immobile oggetto di stima oggi ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

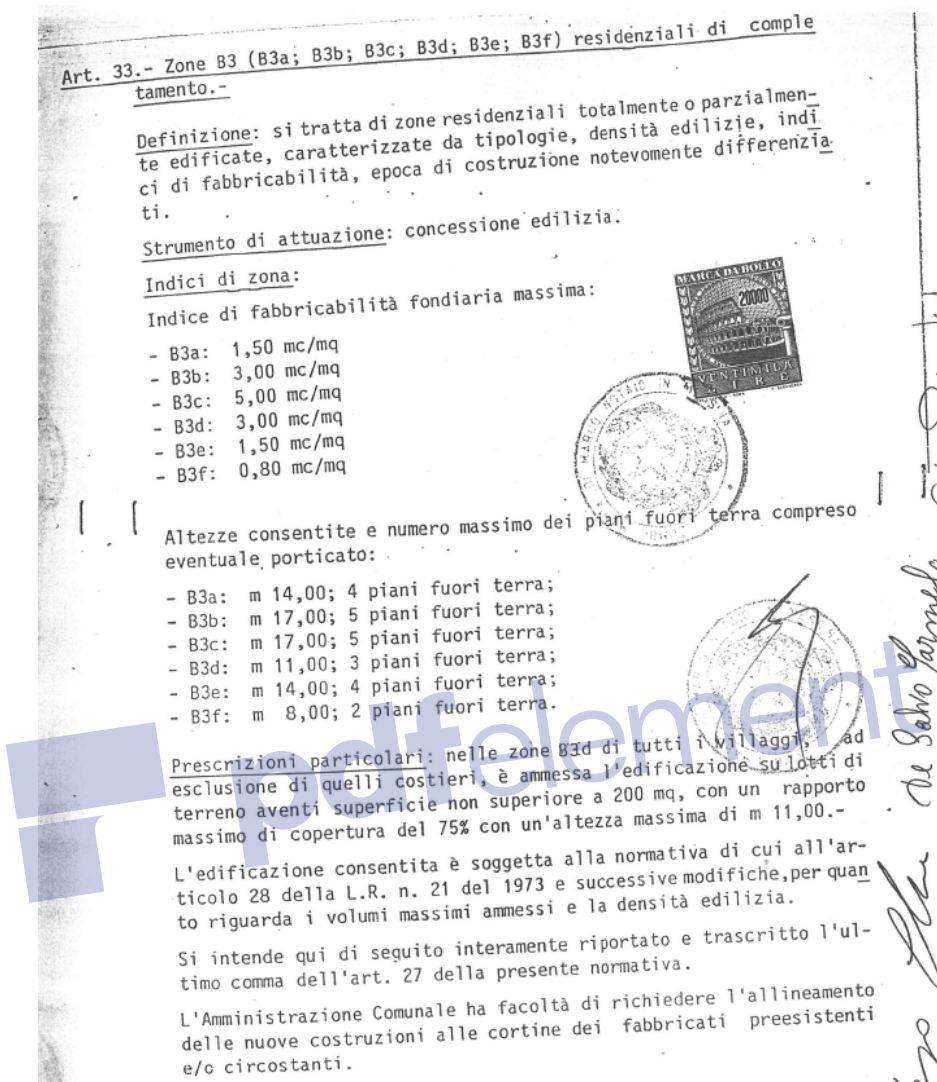


Figura 7 – Destinazione urbanistica ai tempi dell'atto di vendita

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a If = mc/mq 1,50
- sottozona B4b If = mc/mq 3,00

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 06/06/1998 e ultimati in data 30/09/1999;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 14539 del 16/02/1999;
- In data 19/07/1999 con il numero 13601 si è provveduto a presentare una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 riguardante l'intero stabile;
- Il Genio Civile di Messina in data 20/07/1999 al prot. 12326 rilasciava il certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in cui non vi era alcuna osservazione relativa ai lavori in merito;
- Il certificato di collaudo veniva redatto in data 12/03/1999 e depositato presso il Genio Civile di Messina in data 01/04/1999.
- Il certificato di conformità degli impianti elettrici veniva rilasciato in data 29/07/1999;
- Il certificato di conformità degli impianti idrici, di riscaldamento e del gas veniva

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 15
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

rilasciato in data 12/06/1999;

- La richiesta di conformità ed abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n.ro 17 veniva inoltrata in data 12/11/1999;
- Il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina comunicava alla Ditta il provvedimento n. 14786, notificato il 17.01.2000 con il quale:
 - a) rettificava la concessione edilizia 14539 del 16.02.1999 inserendovi la condizione "q) il piano porticato non venga suddiviso in box";
 - b) rigettava la comunicazione della [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 9 l.r. n. 37/85;
 - c) rigettava la domanda di conformità ed abitabilità.
- In data 24/02/2000 veniva trasmesso al Comune di Messina il ricorso al T.A.R. Sicilia sez. di Catania contro i provvedimenti suddetti.
- Con provvedimento n.ro. 3868 del 09.03.2000, il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina:
 - d) ha annullato la C.E. integrativa n. 14786/14539 bis nella parte in cui rigetta la domanda di conformità e abitabilità richiesta per il fabbricato realizzato con la concessione assentita n. 14539, con la limitazione dei locali box realizzati al piano porticato;
 - e) ha confermato il rigetto della domanda di conformità e di agibilità richiesta per il fabbricato di cui sopra limitatamente ai locali box realizzati al piano porticato;
 - f) ha attestato che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato per civile

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

abitazione con esclusione dei locali box realizzati al piano terra porticato, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con C.E. n.14539, così come integrata dalla 14786/14539 bis.

Per cui è stato rilasciato un certificato di abitabilità parziale, limitato cioè alle parti dell'edificio che risultino conformi alla normativa. Il Comune di Messina, infatti, ha sempre seguito il criterio della non divisibilità in box in base all'art. 26 delle N.A. vigenti, prevedendone una destinazione riferita alla residenza come collettività.

Con riferimento al giudizio in oggetto il T.A.R. accoglie la sospensiva del provvedimento.

OGGETTO: Prat. n.36/00 - Ricorso al Tar Sicilia Sez. di Catania proposto dal la EDILD'ANGELO s.r.l. c/Comune di Messina - Trasmissione ordinanza n.642/00. -

ALL.3

ALL.2

AL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO SEDE

ALL'AVV. FRANCO SACCA' MESSINA

13 APR 2000

PROT. n. 26828

Con riferimento ai giudizi in oggetto, si trasmette copia della nota della Segreteria TAR Sicilia Sez. di Catania n.2979 in data 18.03.2000 con allegata l'ordinanza n.642/00, in data 14.03.2000, pervenuta a questo Settore in data 04.04.2000, con la quale il TAR ha accolto la domanda di sospensione del provvedimento impugnato, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

Si allega, inoltre, copia della memoria difensiva, trasmessa dall'Avv. Saccà.

LL/br

MUNICIPIO DI MESSINA
Ripartizione Urbanistica

ASSEGNATA a *Dolores Martino*
Messina, il 18 APR. 2000

IL DIRIGENTE DI RIPARTIZIONE
Ama

IL DIRIGENTE
Ama

Figura 8 – Comunicazione del provvedimento del T.A.R.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità e si resta in attesa dell'udienza di merito presso il T.A.R..

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima non essendo compiutamente catastato ad oggi non rientra nelle tabelle millesimali.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere occupato dal proprietario di un appartamento soprastante che all'atto dell'acquisto dello stesso ha preso possesso della cantina collegata perché promessa dal costruttore, ma mai formalmente presente nell'atto di vendita perché probabilmente il notaio rogante non ha ritenuto possibile il trasferimento di proprietà;
- le dimensioni sono tali da non permettere l'ingresso di un veicolo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 26

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unita immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarieta e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruita dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 23
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
 Comune: MESSINA
 Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 10
 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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 24
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 26
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE			K_{pe}
Caratteristica	Distanza		Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100		1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300		1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500		1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000		1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000		1,00
	Oltre i mt 3000		0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			K_{pi}
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)		K ₁	
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K ₂				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE		K _p
Caratteristica	Coefficiente	
Unità immobiliare libera	1,00	
Unità immobiliare occupata dal proprietario	0,99	
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97	
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale	0,95	

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,63$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,794$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 475,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 7,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 3.325,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene non considerare in via cautelativa alcuna spesa da decurtare.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 26 sia pari a € 3.325,00.



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 35
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 26 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente nel complesso La Perla.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 7 mq ed è composto da un solo vano.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 26 che a parere dello scrivente è pari a € 3.325,00.

Purtroppo esistendo ancora oggi una questione legale tra la società proprietaria e il Comune di Messina in merito all'effettiva realizzabilità dei box suddetti a seguito di suddivisione del portico, non è detto che la situazione urbanistica sia sanabile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO

N.RO 19/2016

E) E
S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 27

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

COMPLESSO LA PERLA

(FOGLIO 177 - PARTICELLA 2015 - SUB. 29 - CANTINA)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 27	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO	9
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015)	9
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015)	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016)	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	17
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	17
Spese di Gestione.....	17
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE.....	17
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 27	18
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	18
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA	29
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE	33
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 27

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 27 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Via Nazionale nel comune di Messina nel Villaggio di Mili Marina.

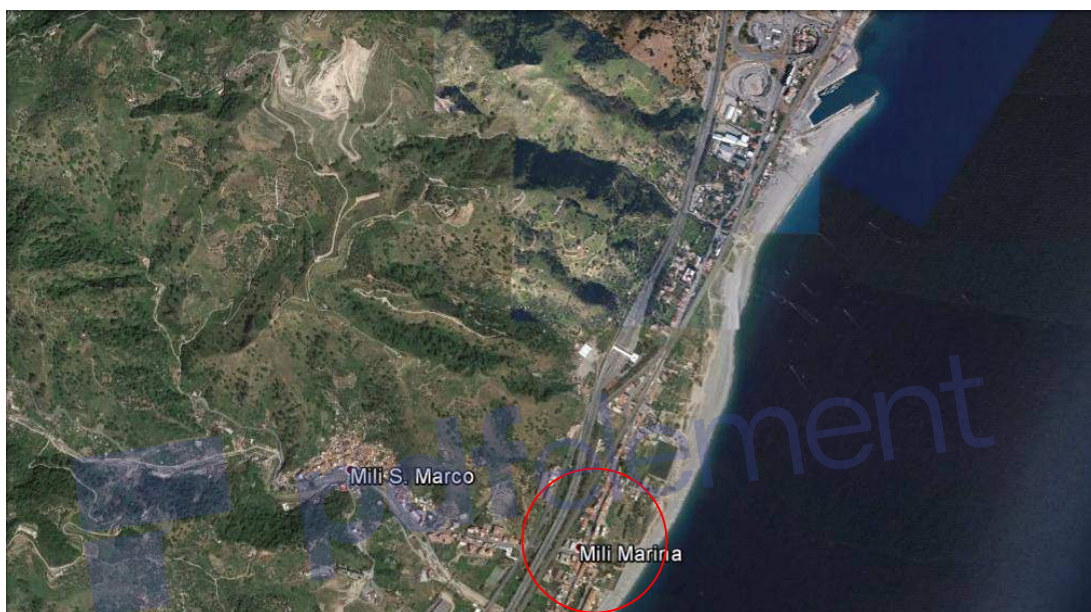


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (1,3), porto (2,0), autobus (0,3).

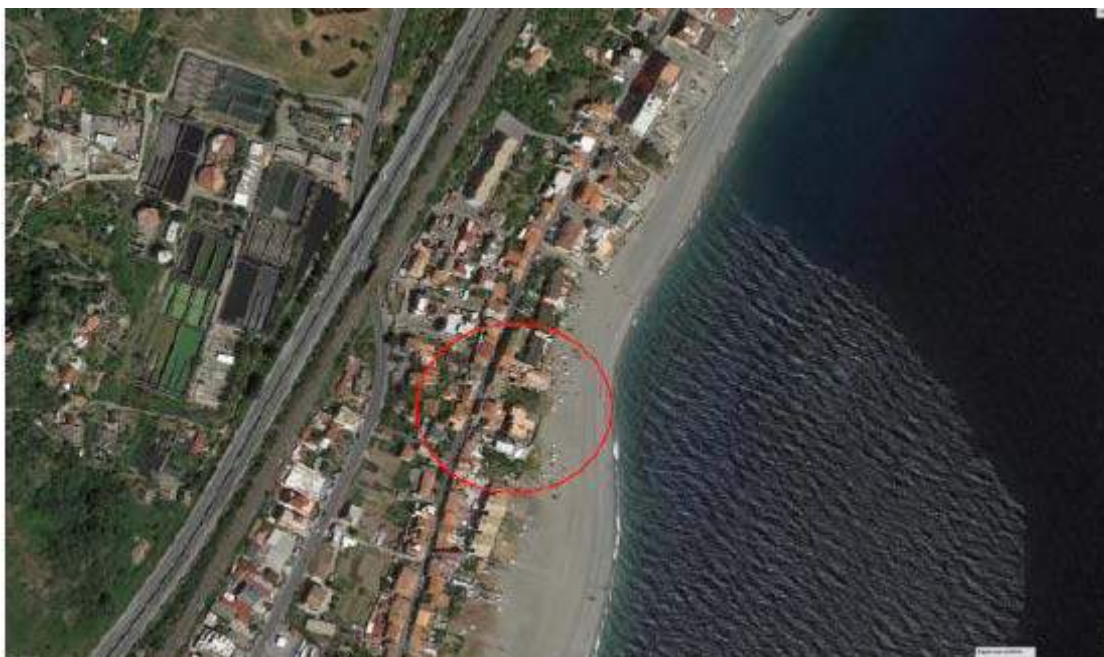


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 6
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Nazionale villaggio Mili Marina.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio denominato La Perla. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 7 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 06 giugno 1998 e sono stati ultimati in data 30 settembre 1999 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 5 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina, foglio 177 particella 2015 subalterno 29, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 13,32.

Coerenze: la particella 2015 confina con le particelle 2014 e la spiaggia. Il subalterno 29 confina con particella 2014 e con i subalterni 32, 27 e 31.

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da oggetti di proprietà di uno dei condomini soprastanti mediante contratto di locazione stipulato con la Curatela Fallimentare che si scioglierà automaticamente in caso di vendita.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 10
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 05/01/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria in data 05/01/1998 ai nn. 64740/8239 registrato a Messina in data 22/01/1998 al n.ro 507.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria fino al 05/01/1998.

La parte venditrice nell'atto di vendita dichiarava di essere piena ed assoluta proprietaria degli immobili venduti, ad essa pervenuti giusto atto di scioglimento di donazione per mutuo dissenso, tramite atto rogato in data 11 dicembre 1997 n. 64654 di repertorio, registrato a Messina in data 22 dicembre 1997, trascritto il 12 dicembre 1997 ai nn. 29427/25424.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima al tempo dell'atto ricadeva in zona "B3e" del Piano Regolatore Generale modificato con variante approvata con D.A. n. 333 del 16/06/1986.

L'immobile oggetto di stima oggi ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

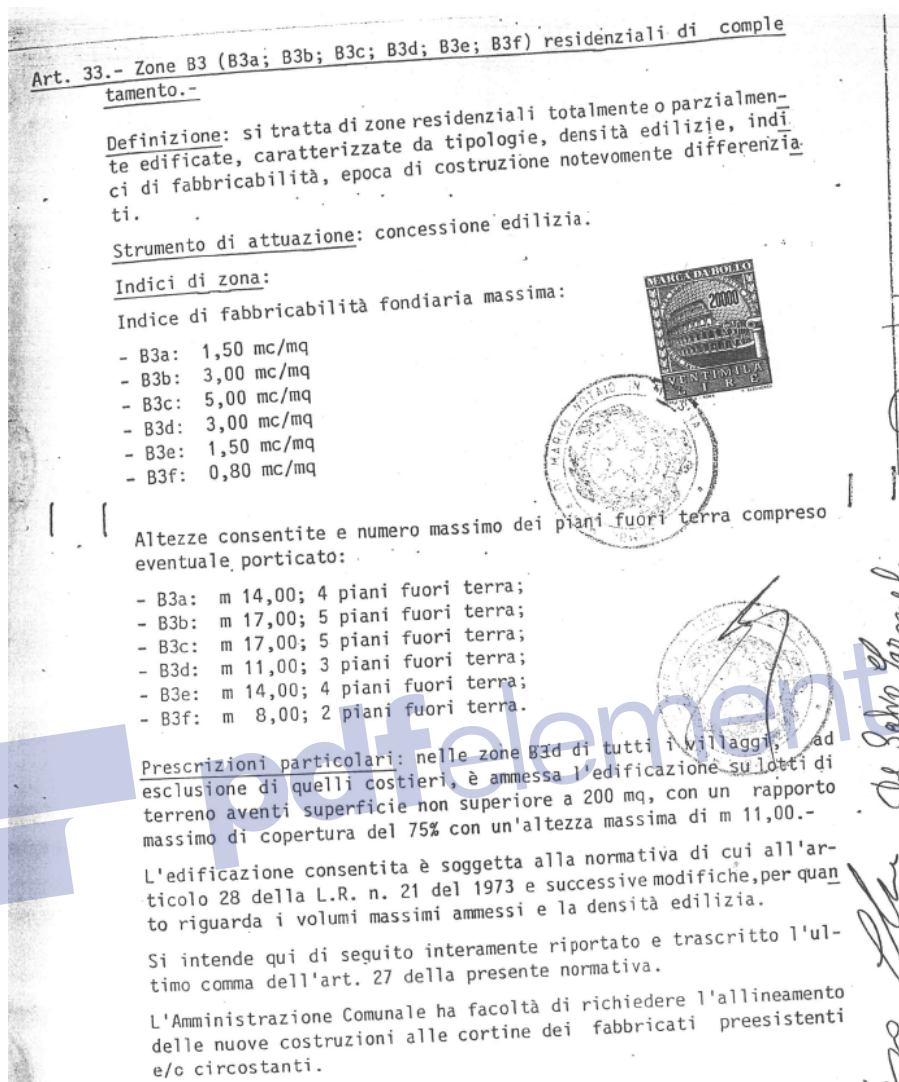


Figura 7 – Destinazione urbanistica ai tempi dell'atto di vendita

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto
dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a If = mc/mq 1,50
- sottozona B4b If = mc/mq 3,00

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 06/06/1998 e ultimati in data 30/09/1999;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 14539 del 16/02/1999;
- In data 19/07/1999 con il numero 13601 si è provveduto a presentare una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 riguardante l'intero stabile;
- Il Genio Civile di Messina in data 20/07/1999 al prot. 12326 rilasciava il certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in cui non vi era alcuna osservazione relativa ai lavori in merito;
- Il certificato di collaudo veniva redatto in data 12/03/1999 e depositato presso il Genio Civile di Messina in data 01/04/1999.
- Il certificato di conformità degli impianti elettrici veniva rilasciato in data 29/07/1999;
- Il certificato di conformità degli impianti idrici, di riscaldamento e del gas veniva

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 15
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

rilasciato in data 12/06/1999;

- La richiesta di conformità ed abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n.ro 17 veniva inoltrata in data 12/11/1999;
- Il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina comunicava alla Ditta il provvedimento n. 14786, notificato il 17.01.2000 con il quale:
 - a) rettificava la concessione edilizia 14539 del 16.02.1999 inserendovi la condizione "q) il piano porticato non venga suddiviso in box";
 - b) rigettava la comunicazione della [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 9 l.r. n. 37/85;
 - c) rigettava la domanda di conformità ed abitabilità.
- In data 24/02/2000 veniva trasmesso al Comune di Messina il ricorso al T.A.R. Sicilia sez. di Catania contro i provvedimenti suddetti.
- Con provvedimento n.ro. 3868 del 09.03.2000, il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina:
 - d) ha annullato la C.E. integrativa n. 14786/14539 bis nella parte in cui rigetta la domanda di conformità e abitabilità richiesta per il fabbricato realizzato con la concessione assentita n. 14539, con la limitazione dei locali box realizzati al piano porticato;
 - e) ha confermato il rigetto della domanda di conformità e di agibilità richiesta per il fabbricato di cui sopra limitatamente ai locali box realizzati al piano porticato;
 - f) ha attestato che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato per civile

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

abitazione con esclusione dei locali box realizzati al piano terra porticato, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con C.E. n.14539, così come integrata dalla 14786/14539 bis.

Per cui è stato rilasciato un certificato di abitabilità parziale, limitato cioè alle parti dell'edificio che risultino conformi alla normativa. Il Comune di Messina, infatti, ha sempre seguito il criterio della non divisibilità in box in base all'art. 26 delle N.A. vigenti, prevedendone una destinazione riferita alla residenza come collettività.

Con riferimento al giudizio in oggetto il T.A.R. accoglie la sospensiva del provvedimento.

OGGETTO: Prat. n.36/00 - Ricorso al Tar Sicilia Sez. di Catania proposto dal la EDILD'ANGELO s.r.l. c/Comune di Messina - Trasmissione ordinanza n.642/00. -

ALL.3

ALL.2

AL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO SEDE

ALL'AVV. FRANCO SACCA' MESSINA

13 APR 2000
26828

Con riferimento ai giudizi in oggetto, si trasmette copia della nota della Segreteria TAR Sicilia Sez. di Catania n.2979 in data 18.03.2000 con allegata l'ordinanza n.642/00 in data 14.03.2000, pervenuta a questo Settore in data 04.04.2000, con la quale il TAR ha accolto la domanda di sospensione del provvedimento impugnato, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

Si allega, inoltre, copia della memoria difensiva, trasmessa dall'Avv. Saccà.

LL/br

MUNICIPIO DI MESSINA
Ripartizione Urbanistica
ASSEGNATA A [Signature]
Messina, il 18 APR. 2000
IL DIRETTORE DI RIPARTIZIONE [Signature]

IL DIRIGENTE [Signature]

Figura 8 – Comunicazione del provvedimento del T.A.R.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità e si resta in attesa dell'udienza di merito presso il T.A.R..

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima non essendo compiutamente catastato ad oggi non rientra nelle tabelle millesimali.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere occupato dal proprietario di un appartamento soprastante che all'atto dell'acquisto dello stesso ha preso possesso della cantina collegata perché promessa dal costruttore, ma mai formalmente presente nell'atto di vendita perché probabilmente il notaio rogante non ha ritenuto possibile il trasferimento di proprietà;
- le dimensioni sono tali da non permettere l'ingresso di un veicolo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 27

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 20
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unita immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarieta e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruita dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 23
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA
Comune: MESSINA
Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 10
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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- ⚡ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- ⚡ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⚡ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⚡ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ⚡ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ⚡ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 24
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 26
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K_{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		K_{pi}	
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{f1}
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K _{f2}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,63$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,794$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 475,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 32
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 7,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 3.325,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene non considerare in via cautelativa alcuna spesa da decurtare.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 27 sia pari a € 3.325,00.



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 35
	BENI IMOBILI STIMA - LOTTO 27 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente nel complesso La Perla.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 7 mq ed è composto da un solo vano.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 27 che a parere dello scrivente è pari a € 3.325,00.

Purtroppo esistendo ancora oggi una questione legale tra la società proprietaria e il Comune di Messina in merito all'effettiva realizzabilità dei box suddetti a seguito di suddivisione del portico, non è detto che la situazione urbanistica sia sanabile.

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO

N.RO 19/2016

INTRA FALLIMENTARE

E...

GIUDICE DELEGATO

DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE

AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 28

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

COMPLESSO LA PERLA

(FOGLIO 177 - PARTICELLA 2015 - SUB. 30 - CANTINA)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

INDICE

1. PREMESSA..... 3

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 28..... 4

 2.1. DESCRIZIONE..... 4

 2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA..... 6

 2.3. STATO DI POSSESSO 7

 2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8

 Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 8

 Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015) 8

 Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016) 8

 2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... 9

 Attuali Proprietari..... 9

 Precedenti Proprietari 9

 2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 9

 2.7. PRATICHE EDILIZIE..... 13

 2.8. ALTRE INFORMAZIONI..... 15

 Conformita' Urbanistica - Catastale..... 15

 Spese di Gestione..... 16

 2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE..... 16

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 28 17

 3.1. CRITERIO DI STIMA..... 17

 3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA 28

 3.3. FONTI DI INFORMAZIONE 32

 3.4. VALORE DEL LOTTO..... 33

4. CONCLUSIONI..... 34

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA..... 35

ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA..... 36

ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI..... 37

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 28

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 28 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Via Nazionale nel comune di Messina nel Villaggio di Mili Marina.

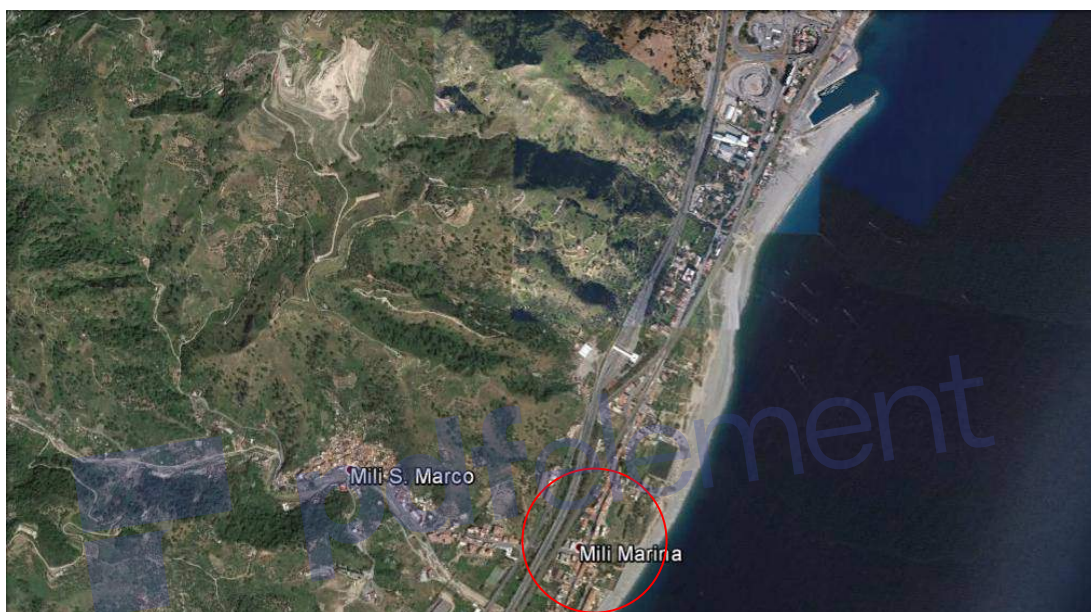


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (1,3), porto (2,0), autobus (0,3).

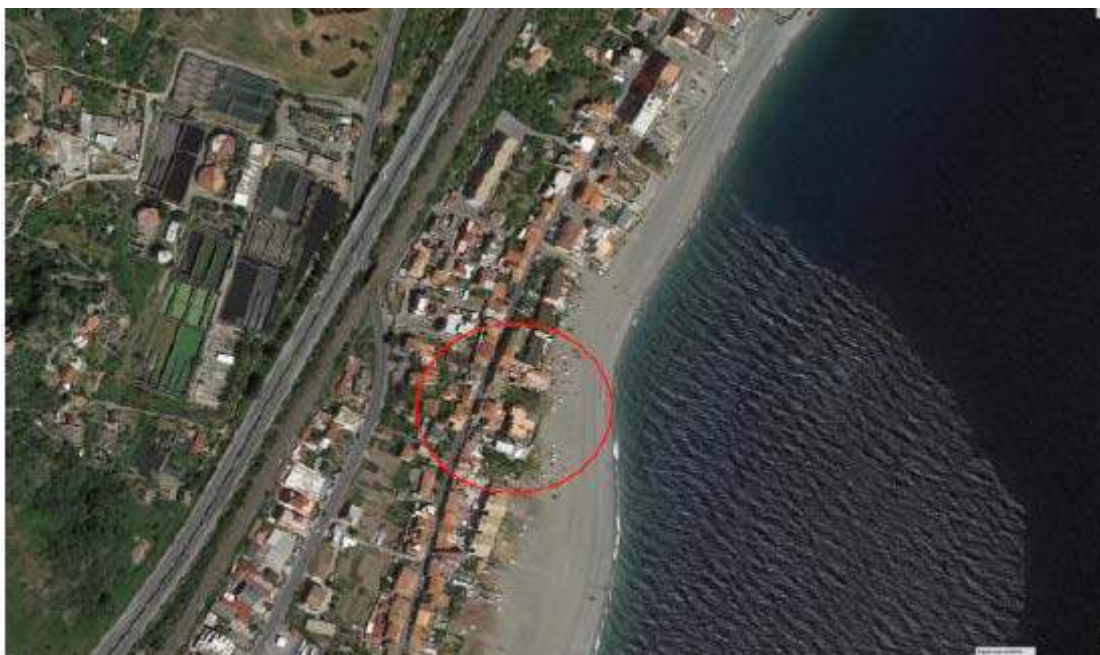


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 6
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Nazionale villaggio Mili Marina.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio denominato La Perla. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 5 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 06 giugno 1998 e sono stati ultimati in data 30 settembre 1999 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 5 – Interno dell'immobile

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina, foglio 177 particella 2015 subalterno 30, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 8,88.

Coerenze: la particella 2015 confina con le particelle 2014 e la spiaggia. Il subalterno 30 confina con particella 2014 e con i subalterni 26, 28 e 27.

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da oggetti di proprietà di uno dei condomini soprastanti mediante contratto di locazione stipulato con la Curatela Fallimentare che si scioglierà automaticamente in caso di vendita.

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 8
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 05/01/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria in data 05/01/1998 ai nn. 64740/8239 registrato a Messina in data 22/01/1998 al n.ro 507.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria fino al 05/01/1998.

La parte venditrice nell'atto di vendita dichiarava di essere piena ed assoluta proprietaria degli immobili venduti, ad essa pervenuti giusto atto di scioglimento di donazione per mutuo dissenso, tramite atto rogato in data 11 dicembre 1997 n. 64654 di repertorio, registrato a Messina in data 22 dicembre 1997, trascritto il 12 dicembre 1997 ai nn. 29427/25424.

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima al tempo dell'atto ricadeva in zona "B3e" del Piano Regolatore Generale modificato con variante approvata con D.A. n. 333 del 16/06/1986.

L'immobile oggetto di stima oggi ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 10
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Sono suddivise in cinque sottozone:

- B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;
- B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;

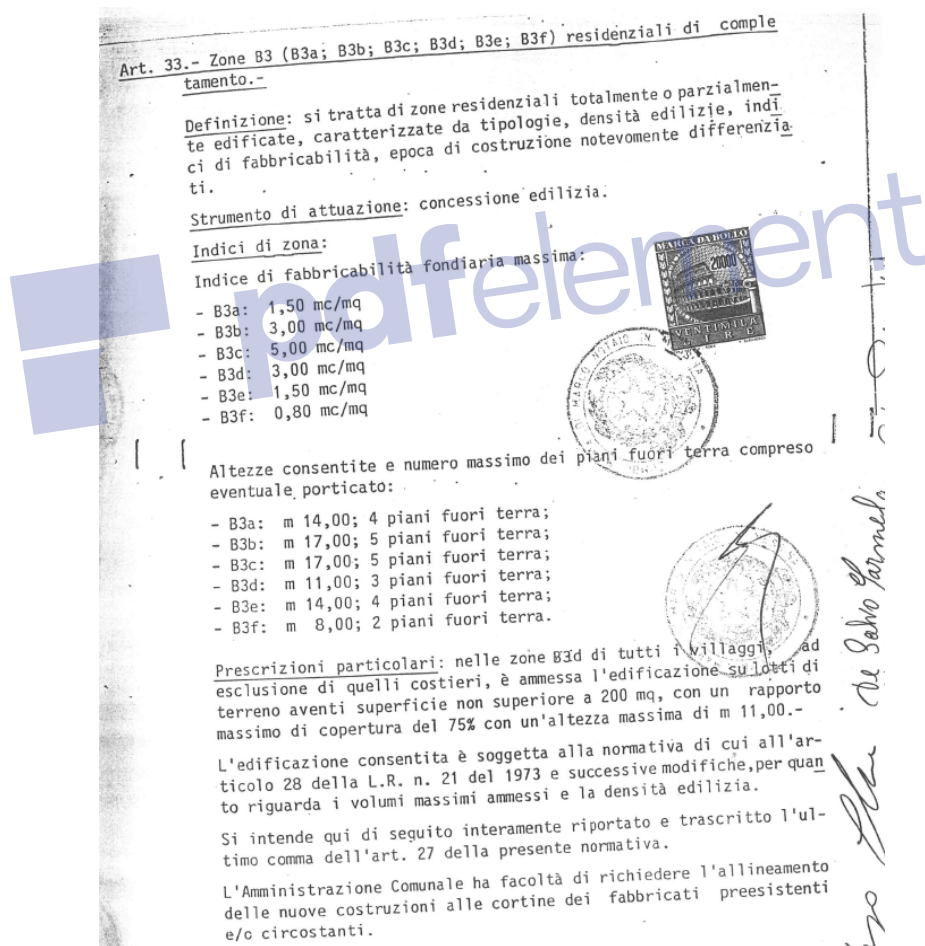


Figura 6 – Destinazione urbanistica ai tempi dell'atto di vendita

- B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;

- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50*
- *sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00*
- *sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00*
- *sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50*

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- *B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra*
- *B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra*
- *B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra*

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 12
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 06/06/1998 e ultimati in data 30/09/1999;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 14539 del 16/02/1999;
- In data 19/07/1999 con il numero 13601 si è provveduto a presentare una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 riguardante l'intero stabile;
- Il Genio Civile di Messina in data 20/07/1999 al prot. 12326 rilasciava il certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in cui non vi era alcuna osservazione relativa ai lavori in merito;
- Il certificato di collaudo veniva redatto in data 12/03/1999 e depositato presso il Genio Civile di Messina in data 01/04/1999.
- Il certificato di conformità degli impianti elettrici veniva rilasciato in data 29/07/1999;
- Il certificato di conformità degli impianti idrici, di riscaldamento e del gas veniva rilasciato in data 12/06/1999;
- La richiesta di conformità ed abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n.ro 17 veniva inoltrata in data 12/11/1999;
- Il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina comunicava alla Ditta il provvedimento n. 14786, notificato il 17.01.2000 con il quale:
 - a) rettificava la concessione edilizia 14539 del 16.02.1999 inserendovi la condizione "q) il piano porticato non venga suddiviso in box";

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

b) rigettava la comunicazione della [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 9 l.r. n. 37/85;

c) rigettava la domanda di conformità ed abitabilità.

- In data 24/02/2000 veniva trasmesso al Comune di Messina il ricorso al T.A.R. Sicilia sez. di Catania contro i provvedimenti suddetti.
- Con provvedimento n.ro. 3868 del 09.03.2000, il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina:

d) ha annullato la C.E. integrativa n. 14786/14539 bis nella parte in cui rigetta la domanda di conformità e abitabilità richiesta per il fabbricato realizzato con la concessione assentita n. 14539, con la limitazione dei locali box realizzati al piano porticato;

e) ha confermato il rigetto della domanda di conformità e di agibilità richiesta per il fabbricato di cui sopra limitatamente ai locali box realizzati al piano porticato;

f) ha attestato che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato per civile abitazione con esclusione dei locali box realizzati al piano terra porticato, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con C.E. n.14539, così come integrata dalla 14786/14539 bis.

Per cui è stato rilasciato un certificato di abitabilità parziale, limitato cioè alle parti dell'edificio che risultino conformi alla normativa. Il Comune di Messina, infatti, ha sempre seguito il criterio della non divisibilità in box in base all'art. 26 delle N.A. vigenti, prevedendone una destinazione riferita alla residenza come collettività.

Con riferimento al giudizio in oggetto il T.A.R. accoglie la sospensiva del provvedimento.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 15
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

OGGETTO: Prat. n.36/00 - Ricorso al Tar Sicilia Sez. di Catania proposto dal la EDILD'ANGELO s.r.l. c/Comune di Messina - Trasmissione ordinanza n.642/00. -

ALL.3  AL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO SEDE

ALL.2  ALL'AVV. FRANCO SACCA' MESSINA

Con riferimento al giudizio in oggetto, si trasmette copia della nota della Segreteria TAR Sicilia Sez. di Catania n.2979 in data 18.03.2000 con allegata l'ordinanza n.642/00, in data 14.03.2000, pervenuta a questo Settore in data 04.04.2000, con la quale il TAR ha accolto la domanda di sospensione del provvedimento impugnato, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

Si allega, inoltre, copia della memoria difensiva, trasmessa dall'Avv. Saccà.

LL/br 

MUNICIPIO DI MESSINA
Ripartizione Urbanistica
ASSEGNATA a Dott. Massimo Mantino
Messina, il 18 APR. 2000
IL DIRETTORE DI RIPARTIZIONE Ausa



IL DIRIGENTE 

Figura 7 – Comunicazione del provvedimento del T.A.R.

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità e si resta in attesa dell'udienza di merito presso il T.A.R..

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima non essendo compiutamente catastato ad oggi non rientra nelle tabelle millesimali.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere occupato dal proprietario di un appartamento soprastante che all'atto dell'acquisto dello stesso ha preso possesso della cantina collegata perché promessa dal costruttore, ma mai formalmente presente nell'atto di vendita perché probabilmente il notaio rogante non ha ritenuto possibile il trasferimento di proprietà;
- le dimensioni sono tali da non permettere l'ingresso di un veicolo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 28

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 23
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 24
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e

all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE			K_{pe}
Caratteristica	Distanza		Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100		1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300		1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500		1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000		1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000		1,00
	Oltre i mt 3000		0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			K_{pi}
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{f1}
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,20	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K _{f2}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p
Caratteristica			Coefficiente
Unità immobiliare libera			1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 28
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,63$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,794$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 475,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 5,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 2.375,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene non considerare in via cautelativa alcuna spesa da decurtare.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 28 sia pari a € 2.375,00.



TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 28 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente nel complesso La Perla.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 5 mq ed è composto da un solo vano.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 28 che a parere dello scrivente è pari a € 2.375,00.

Purtroppo esistendo ancora oggi una questione legale tra la società proprietaria e il Comune di Messina in merito all'effettiva realizzabilità dei box suddetti a seguito di suddivisione del portico, non è detto che la situazione urbanistica sia sanabile.

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO

N.RO 19/2016

3 A ;

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO

DOTT. ANTONINO ORIFICI

CURATORE FALLIMENTARE

AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 29

IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI

COMPLESSO LA PERLA

(FOGLIO 177 - PARTICELLA 2015 - SUB. 32 - CANTINA)

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 2
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 29.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	6
2.3. STATO DI POSSESSO.....	9
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	9
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	10
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Attuali Proprietari.....	10
Precedenti Proprietari.....	10
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.7. PRATICHE EDILIZIE.....	14
2.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	17
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	17
Spese di Gestione.....	17
2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCOSE.....	17
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 29.....	18
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	18
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	29
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	33
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	34
4. CONCLUSIONI.....	35
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	36
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	37
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	38

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 3
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 29

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 29 è costituito da una cantina facente parte di un edificio ricadente all'interno di un complesso edilizio il cui ingresso si trova sulla Via Nazionale nel comune di Messina nel Villaggio di Mili Marina.

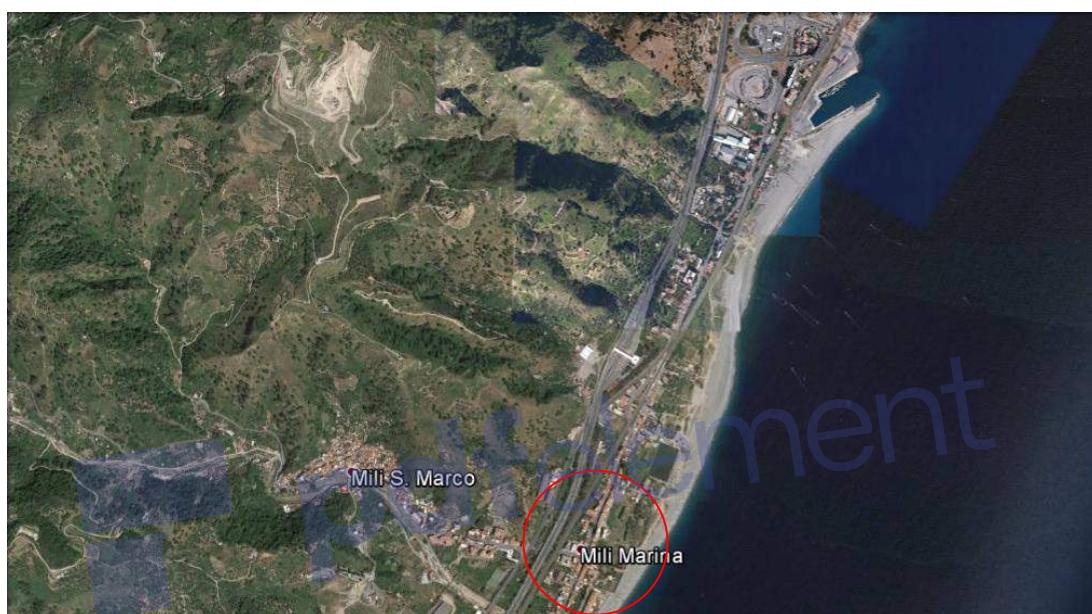


Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
- Collegamenti pubblici (km): metro-ferrovia (1,3), porto (2,0), autobus (0,3).

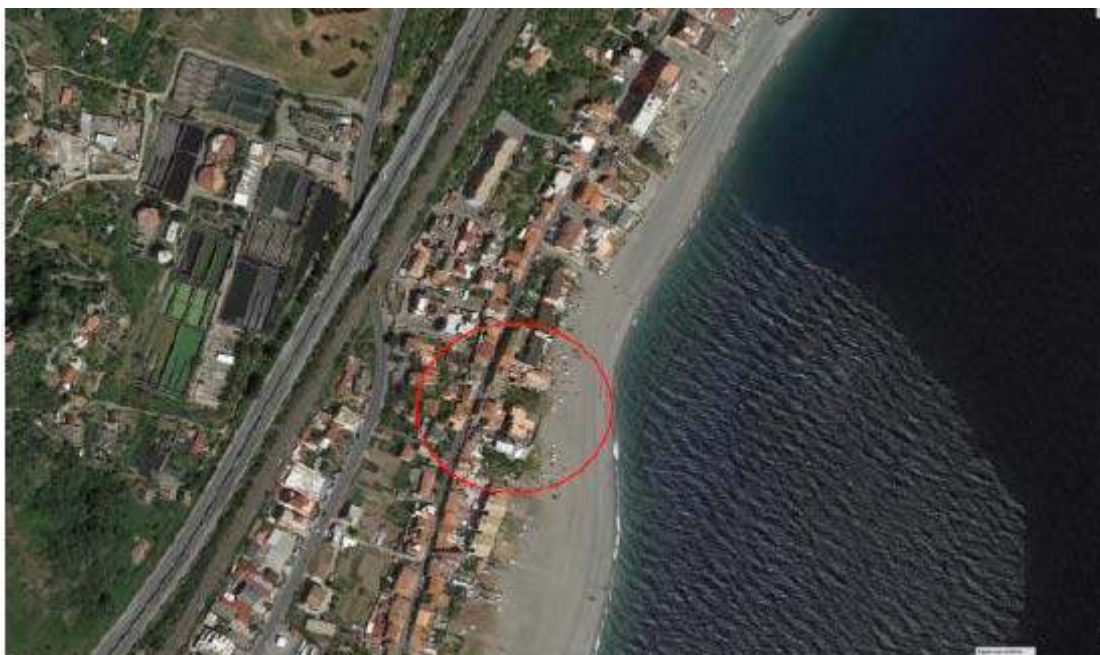


Figura 2 – Inquadramento Satellitare



Figura 3 – Ingresso al complesso edilizio

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale cantina sito in Messina via Nazionale villaggio Mili Marina.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio denominato La Perla. Esso è adibito a cantina, ha una superficie di circa 7 mq ed è composto da un solo vano.



Figura 4 – Ingresso all'immobile

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati in data 06 giugno 1998 e sono stati ultimati in data 30 settembre 1999 ed ha una struttura portante in cemento armato, gli interni sono rifiniti e completi di impianto elettrico e di illuminazione.



Figura 5 – Interno dell'immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 6 – Interno dell’immobile

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 9
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina, foglio 177 particella 2015 subalterno 32, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 m², posto al piano terra Via Nazionale, rendita: € 13,32.

Coerenze: la particella 2015 confina con le particelle 2014 e la spiaggia. Il subalterno 32 confina con particella 2014 e con i subalterni 26, 29 e 27.

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati da oggetti di proprietà di uno dei condomini soprastanti mediante contratto di locazione stipulato con la Curatela Fallimentare che si scioglierà automaticamente in caso di vendita.

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 10
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 05/01/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria in data 05/01/1998 ai nn. 64740/8239 registrato a Messina in data 22/01/1998 al n.ro 507.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria fino al 05/01/1998.

La parte venditrice nell'atto di vendita dichiarava di essere piena ed assoluta proprietaria degli immobili venduti, ad essa pervenuti giusto atto di scioglimento di donazione per mutuo dissenso, tramite atto rogato in data 11 dicembre 1997 n. 64654 di repertorio, registrato a Messina in data 22 dicembre 1997, trascritto il 12 dicembre 1997 ai nn. 29427/25424.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 11
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima al tempo dell'atto ricadeva in zona "B3e" del Piano Regolatore Generale modificato con variante approvata con D.A. n. 333 del 16/06/1986.

L'immobile oggetto di stima oggi ricade in zona "B4d" (articolo 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale).

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone:

- *B4a: sono localizzate ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale;*
- *B4b: sono localizzate nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee;*
- *B4c: sono localizzate ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;*
- *B4d: sono localizzate in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea;*
- *B4e: sono localizzate lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.*

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

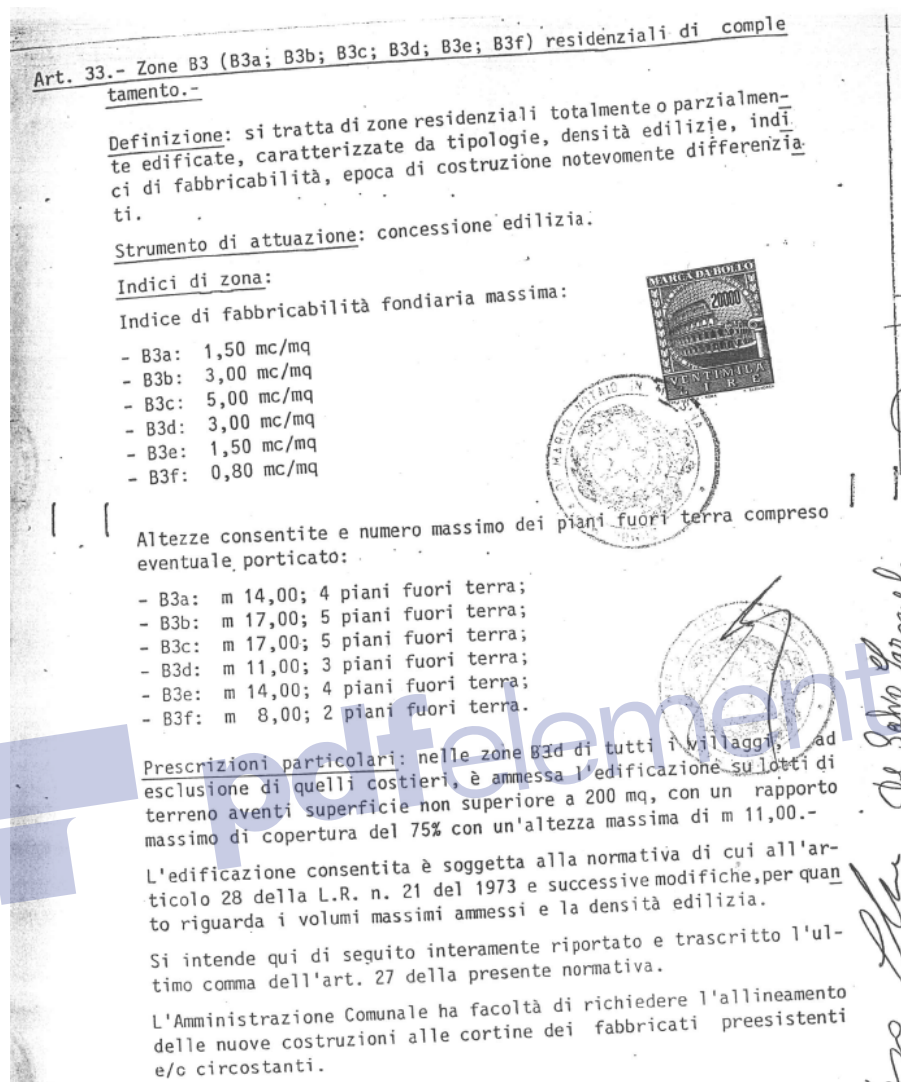


Figura 7 – Destinazione urbanistica ai tempi dell'atto di vendita

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a If = mc/mq 1,50
- sottozona B4b If = mc/mq 3,00

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 13
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- sottozona B4c If = mc/mq 5,00
- sottozona B4d If = mc/mq 3,00
- sottozona B4e If = mc/mq 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 14
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

2.7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione prodotta e reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

- I lavori sono iniziati in data 06/06/1998 e ultimati in data 30/09/1999;
- E' stata rilasciata concessione edilizia n.ro 14539 del 16/02/1999;
- In data 19/07/1999 con il numero 13601 si è provveduto a presentare una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 riguardante l'intero stabile;
- Il Genio Civile di Messina in data 20/07/1999 al prot. 12326 rilasciava il certificato ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74 in cui non vi era alcuna osservazione relativa ai lavori in merito;
- Il certificato di collaudo veniva redatto in data 12/03/1999 e depositato presso il Genio Civile di Messina in data 01/04/1999.
- Il certificato di conformità degli impianti elettrici veniva rilasciato in data 29/07/1999;
- Il certificato di conformità degli impianti idrici, di riscaldamento e del gas veniva

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 15
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

rilasciato in data 12/06/1999;

- La richiesta di conformità ed abitabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n.ro 17 veniva inoltrata in data 12/11/1999;
- Il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina comunicava alla Ditta il provvedimento n. 14786, notificato il 17.01.2000 con il quale:
 - a) rettificava la concessione edilizia 14539 del 16.02.1999 inserendovi la condizione "q) il piano porticato non venga suddiviso in box";
 - b) rigettava la comunicazione della [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 9 l.r. n. 37/85;
 - c) rigettava la domanda di conformità ed abitabilità.
- In data 24/02/2000 veniva trasmesso al Comune di Messina il ricorso al T.A.R. Sicilia sez. di Catania contro i provvedimenti suddetti.
- Con provvedimento n.ro. 3868 del 09.03.2000, il Direttore del Dipartimento Urbanistica del Comune di Messina:
 - d) ha annullato la C.E. integrativa n. 14786/14539 bis nella parte in cui rigetta la domanda di conformità e abitabilità richiesta per il fabbricato realizzato con la concessione assentita n. 14539, con la limitazione dei locali box realizzati al piano porticato;
 - e) ha confermato il rigetto della domanda di conformità e di agibilità richiesta per il fabbricato di cui sopra limitatamente ai locali box realizzati al piano porticato;
 - f) ha attestato che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato per civile

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 16
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

abitazione con esclusione dei locali box realizzati al piano terra porticato, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato con C.E. n.14539, così come integrata dalla 14786/14539 bis.

Per cui è stato rilasciato un certificato di abitabilità parziale, limitato cioè alle parti dell'edificio che risultino conformi alla normativa. Il Comune di Messina, infatti, ha sempre seguito il criterio della non divisibilità in box in base all'art. 26 delle N.A. vigenti, prevedendone una destinazione riferita alla residenza come collettività.

Con riferimento al giudizio in oggetto il T.A.R. accoglie la sospensiva del provvedimento.

OGGETTO: Prat. n.36/00 - Ricorso al Tar Sicilia Sez. di Catania proposto dal la EDILD'ANGELO s.r.l. c/Comune di Messina - Trasmissione ordinanza n.642/00. -

ALL.3

ALL.2

AL DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO SEDE

ALL'AVV. FRANCO SACCA' MESSINA

13 APR 2000
26828

Con riferimento ai giudizi in oggetto, si trasmette copia della nota della Segreteria TAR Sicilia Sez. di Catania n.2979 in data 18.03.2000 con allegata l'ordinanza n.642/00 in data 14.03.2000, pervenuta a questo Settore in data 04.04.2000, con la quale il TAR ha accolto la domanda di sospensione del provvedimento impugnato, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Amministrazione Comunale.

Si allega, inoltre, copia della memoria difensiva, trasmessa dall'Avv. Saccà.

LL/br

MUNICIPIO DI MESSINA
Ripartizione Urbanistica
ASSEGNATA A [Signature]
Messina, il 18 APR. 2000
IL DIRETTORE DI RIPARTIZIONE [Signature]

IL DIRIGENTE [Signature]

Figura 8 – Comunicazione del provvedimento del T.A.R.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 17
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

2.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

- L'immobile risulta essere privo di abitabilità e si resta in attesa dell'udienza di merito presso il T.A.R..

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di stima non essendo compiutamente catastato ad oggi non rientra nelle tabelle millesimali.

2.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RICONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile adibito a cantina non possiede l'abitabilità;
- l'immobile è in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere occupato dal proprietario di un appartamento soprastante che all'atto dell'acquisto dello stesso ha preso possesso della cantina collegata perché promessa dal costruttore, ma mai formalmente presente nell'atto di vendita perché probabilmente il notaio rogante non ha ritenuto possibile il trasferimento di proprietà;
- le dimensioni sono tali da non permettere l'ingresso di un veicolo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 18
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 29

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 19
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 20
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 21
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

"L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 22
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: *"le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".*

Vi è da rilevare soprattutto che *"gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".*

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Messina e nel comune di Messina, nella zona di Mili Marina secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito (secondo semestre 2016):

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 23
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MESSINA

Comune: MESSINA

Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 10

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	1000	1500	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	355	420	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	400	600	L	4	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	3	4,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	350	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Grimaldi): (€/mq): 405,00

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 24
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI. **A differenza di due anni fa risultano inferiori il numero di immobili, di tale tipologia, in vendita. La domanda sembrerebbe inferiore.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 600,00 €/mq comm., valore ottenuto, vista la tipologia di immobile e le condizioni dello stesso, considerando il valore massimo delle diverse quotazioni O.M.I.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche **K** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 25
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (*IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "*Il consulente immobiliare*" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 26
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** (K_{pe}) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** (K_{pi}) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio (K_{i2}) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);

criterio (K_{i1}) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;

- le **caratteristiche produttive** (K_{pr}) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{medio} = 600,00$ euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE			K_{pe}
Caratteristica	Distanza		Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100		1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300		1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500		1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000		1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000		1,00
	Oltre i mt 3000		0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			K_{pi}
Caratteristica		Presenza	Assenza
Zona residenziale		1,20	0,95
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe		0,90	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{f1}	
Caratteristica	Presenza	Assenza		
Agibilità	1,20	0,80		
Impianti a norma	1,10	0,90		
Ingresso Carrabile	1,10	0,95		
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K _{f2}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE			K _p	
Caratteristica			Coefficiente	
Unità immobiliare libera			1,00	
Unità immobiliare occupata dal proprietario			0,99	
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero			0,97	
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale			0,95	

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 29
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} = 0,95$;
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,32$;
- Intrinseche: $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,63$;
- Produttive: $K_p = 0,99$;

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,794$.

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 475,00$ euro/mq comm.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 30
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "parte di edificio destinato ad uso residenziale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 31
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME ██████████ FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ██████████	pag. 32
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 33
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 7,00** arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina
Tel. 3281861910 - fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 34
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 3.325,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene non considerare in via cautelativa alcuna spesa da decurtare.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 29 sia pari a € 3.325,00.



TRIBUNALE DI MESSINA	PROCEDIME FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]	pag. 35
	BENI IMMOBILI STIMA - LOTTO 29 IMMOBILE SITO IN MESSINA - VILLAGGIO MILI - COMPLESSO LA PERLA'	

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile, adibito a cantina, sito in Messina località Mili Marina, precisamente nel complesso La Perla.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile ha una superficie di circa 7 mq ed è composto da un solo vano.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 29 che a parere dello scrivente è pari a € 3.325,00.

Purtroppo esistendo ancora oggi una questione legale tra la società proprietaria e il Comune di Messina in merito all'effettiva realizzabilità dei box suddetti a seguito di suddivisione del portico, non è detto che la situazione urbanistica sia sanabile.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDIMENTO
N.RO 19/2016

in n

del E

GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFIGI

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. MARIA DI RENZO

BENI IMMOBILI

STIMA - LOTTO 30

TERRENO AGRICOLO SITO IN MESSINA

VILLAGGIO ZAFFERIA

(FOGLIO 137 - PARTICELLA 542 - TERRENO AGRICOLO)

(FOGLIO 137 - PARTICELLA 1523 - PORZIONE STRADELLA PODERALE)

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 30.....	4
2.1. DESCRIZIONE.....	4
2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA.....	5
2.3. STATO DI POSSESSO.....	9
2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
Prima della presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	14
Dopo la presentazione della proposta di concordato (20/02/2015).....	17
Dopo la sentenza di fallimento (15/06/2016).....	17
2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	18
Attuali Proprietari.....	18
Precedenti Proprietari.....	18
2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	18
3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 30.....	21
3.1. CRITERIO DI STIMA.....	21
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	25
3.3. FONTI DI INFORMAZIONE.....	26
3.4. VALORE DEL LOTTO.....	26
4. CONCLUSIONI.....	27
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	28
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONE NOMINA.....	29
ALLEGATO 3 - ALLEGATI VARI.....	30

1. PREMESSA

Con ricorso depositato la società [REDACTED], presentava istanza di fallimento nei confronti della società [REDACTED].

Con provvedimento del 15 giugno 2016 il Tribunale dichiarava il fallimento della società [REDACTED] ai sensi degli articoli 1,5,9 e 16 R.D. del 16 marzo 1942 n.ro 267, così come modificato dal decreto legislativo 09 gennaio 2006 n. 5 e dal d.lgs. 169/07.

Nello stesso provvedimento è stato nominato quale Curatore Fallimentare l'Avvocato Maria Di Renzo del foro di Messina.

Il Curatore Fallimentare con nota del 14 luglio 2016, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali e l'aggiornamento delle stime già redatte.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 10 luglio 2016, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1) e la comunicazione avveniva tramite p.e.c. inviata dalla cancelleria (cfr. all. 2).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 30

2.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 30 è costituito da un terreno agricolo e da una porzione dei stradella poderale, confinanti tra di loro, siti nel comune di Messina nel Villaggio di Zafferia.



Figura 1 – Inquadramento Satellitare

Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico non sostenuto con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

2.2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Messina villaggio Zafferia.

L'immobile si trova in prossimità di un complesso costruito dalla stessa ditta anni addietro ed ha una superficie di circa 1.000 mq ed è coltivato ad agrumeto. La porzione di stradella poderale ha una superficie di soli 12 mq.



Figura 2 – Ingresso all'immobile – (alla data del concordato)

Identificati al catasto terreni:

- intestato a ██████████ s.r.l. con sede in Messina, foglio 137 particella 542, qualità agrumeto; classe 2; superficie 10 are e 10 ca; reddito dominicale € 41,73 e

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

reddito agrario € 24,26. Coerenze: la particella 542 confina con le particelle 1646, 728, 1299, 1682, 1727 e 1523.

- intestato a [REDACTED] s.r.l. con sede in Messina, foglio 137 particella 1523, qualità agrumeto; classe 2; superficie 12 ca; reddito domenicale € 0,50 e reddito agrario € 0,29. Coerenze: la particella 1523 confina con le particelle 542, 540 e con stradella poderale.

La particella 1523 deriva dalla particella 538 a seguito di frazionamento.

Le particelle 1523 e 542 fanno parte di un accordo più ampio che prevedeva l'acquisto di un terreno in parte edificabile e su cui successivamente è stato portato a termine un piano di lottizzazione.



Figura 3 – Vista dell'immobile – (alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 4 – Vista dell’immobile – (alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 5 – Vista dell'immobile – (alla data del concordato)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal

s.r.l.



Figura 6 – Vista dell'immobile – (alla data del sopralluogo)



Figura 7 – Vista dell'immobile – (alla data del sopralluogo)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 8 – Vista dell’immobile – (alla data del sopralluogo)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 9 – Vista dell’immobile – (alla data del sopralluogo)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 10 – Vista dell'immobile – (alla data del sopralluogo)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 11 – Vista dell'immobile – (alla data del sopralluogo)

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it



Figura 12 – Vista dell'immobile – (alla data del sopralluogo)

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – presentazione n.ro 8 del 10/09/2002 trascritto ai numeri 22971/2596.

A favore di:

- [REDACTED] S.P.A.

Contro:

- [REDACTED] S.R.L.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Viene sottoscritto un mutuo per un capitale di € 2.000.000,00 con tasso di interesse annuo dell'8% e del tasso di interesse semestrale del 4%.

A tale iscrizione sono collegate:

- 9 annotazioni per erogazione parziale, a saldo, restrizioni di beni e frazionamento in quota;
- 3 comunicazioni per estinzione parziale dell'obbligazione e di cancellazione parziale.

2) Restrizione di beni – presentazione n.ro 112 del 02/02/2005 trascritto ai numeri 4180/382.

A favore di:

- [REDACTED] S.P.A.

Contro:

- [REDACTED] S.R.L.

Con tale atto è stata ridotta l'ipoteca di € 4.000.000,00 a € 3.824.000,00 e il finanziamento da € 2.000.000,00 a € 1.912.000,00.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

1) Verbale di pubblicazione testamento – presentazione n.ro 127 del 21/09/2001 trascritto ai numeri 23330/19543.

A favore di:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Contro:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2) Compravendita – presentazione n.ro 85 del 21/12/2001 trascritto ai numeri 31802/26413.

A favore di:

- [REDACTED] S.R.L. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 3/9;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 3/9.

La vendita è avvenuta con la riserva di area.

3) Certificato di denunciata successione – presentazione n.ro 88 del 27/06/2003 trascritto ai numeri 18118/14649.

A favore di:

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/9;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.

Contro:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (20/02/2015)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

DOPO LA SENTENZA DI FALLIMENTO (15/06/2016)

Iscrizioni:

Nessuno.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Nessuno.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

2.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] s.r.l. proprietaria dal 14/12/2001 ad oggi in forza di atto di vendita a firma del Notaio Zumbo Maria trascritto in data 21/12/2001 ai nn. 31802/26413.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] fino al 14/12/2001, a seguito di testamento olografo del 03/03/2001.

Situazione degli intestati al 22/02/1998: [REDACTED] e [REDACTED] derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 22/02/1988.

Situazione degli intestati al 22/12/1971: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] derivante da domanda (comprese le denunce per variazioni) del 22/12/1971.

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima, più corposo, viste le dimensioni, (particella 542), a seguito di certificato di destinazione urbanistica, ricade in:

- *Viabilità di progetto all'esterno del centro abitato;*
- *Fascia di rispetto autostradale;*
- *All'interno della Z.P.S. codice ITA 030042.*

La particella 1523 ricade in:

- *Fascia di rispetto autostradale;*
- *All'interno della Z.P.S. codice ITA 030042.*

In particolare l'edificazione è normata dai seguenti articoli delle NORME TECNICHE DI

ATTUAZIONE (Rev. Apr. 2004) della Variante Generale del Piano Regolatore Generale):

art. 65 bis Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- *le sedi stradali;*
- *i nodi stradali;*
- *le piazze e gli slarghi stradali pubblici.*

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azzonamento del P.R.G. ha valore indicativo ai fini del progetto esecutivo dell'opera (anche con riferimento ai limiti dimensionali richiesti dalla normativa vigente) e fino all'approvazione dello stesso, il quale potrà pertanto discostarsi lievemente, per giustificati motivi, dalle previsioni grafiche del P.R.G., senza che ciò costituisca difformità nei confronti dello strumento urbanistico stesso.

I progetti ed i tratti di viabilità pubblica da realizzare o ristrutturare all'interno di zone omogenee non soggette a Piano Particolareggiato, che ricoprono indistintamente porzioni di tessuti urbani non indicando specificatamente i tratti di viabilità in questione, non costituiscono variante urbanistica rispetto alle previsioni del P.R.G.

La manutenzione straordinaria della viabilità esistente è comunque sempre consentita.

art. 63 Zone "I1" e "I2" - Fasce di rispetto e linee di arretramento autostradale e cimiteriale

Comprendono le aree destinate alla protezione delle autostrade e dei cimiteri.

Tali aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, inoltre, opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Le opere suddette devono poter essere rapidamente eliminate o asportate nel caso sia necessario allargare le strade.

Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono definite dalle vigenti leggi igienico-sanitarie. Esse, comunque, non possono mai avere profondità minore di m. 50.

La fascia di rispetto di ciascun cimitero è quella fissata nei relativi decreti di carattere igienico e sanitario. In mancanza è fissata in m 200.

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 30

3.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per le unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di immobili di stessa tipologia presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alle determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo";
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili nella città di Messina nella zona di Mili Marina.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

a) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

a) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

- Agenzia Immobiliare (Privato): (€/mq): 35,00;
- Agenzia Immobiliare (Privato): (€/mq): 3,85;
- Agenzia Immobiliare (Privato): (€/mq): 7,96;
- Agenzia Immobiliare (Privato): (€/mq): 13,00;
- Agenzia Immobiliare (Privato): (€/mq): 20,60;

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 16,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando la media delle diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 1.000,00 arrotondato per difetto.

3.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Messina.

3.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 16.000,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno non considerare in via cautelativa alcuna cifra per spese.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 30 sia pari a € 16.000,00.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima di un terreno agricolo e di una porzione di stradella poderale sita in Messina località Zafferia.

Il terreno ha una superficie di circa 1.000 mq ed è coltivato ad agrumeto.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 30 che a parere dello scrivente è pari a € 16.000,00.

