



TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato dott. Fabrizio Di Sano

Fallimento

Curatore fallimentare: avv. Filippo Distefano

(Fallimento n.09/2016 R.G.F.)

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ACQUISIRE ALLA
MASSA FALLIMENTARE OGGETTO DEL CONTRATTO DI
ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE STIPULATO
CON LA SOCIETA' CASAMICA IMMOBILIARE S.R.L.**

Messina, 16.02.2023

Tecnico incaricato
Ing. Corrado Favaccio

Corrado Favaccio



INDICE

1. PREMESSA	3
2. INCARICO CONFERITO	3
3. DESCRIZIONE DEL CONTRATTO DI ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE	3
4. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' SVOLTA DAL CONSULENTE	5
5. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	6
6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	8
6.1 Verifica della conformità urbanistica, antisismica e catastale (Due Diligence Immobiliare)	8
6.2 Individuazione delle superfici	14
6.3 Criterio di stima adottato e determinazione del valore di mercato	15
6.4 Calcolo del valore di mercato	17
7. RIEPILOGO	19
ELENCO ALLEGATI	20

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DA ACQUISIRE ALLA MASSA FALLIMENTARE
OGGETTO DEL CONTRATTO DI ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE STIPULATO
CON LA SOCIETA' CASAMICA IMMOBILIARE S.R.L.**

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Corrado Favaccio con studio tecnico in Messina, viale S. Martino n.241, (iscrizione Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina n.2592 e iscrizione Albo C.T.U. del Tribunale di Messina n.1670), è stato nominato dal G.D. dott. Fabrizio Di Sano con provvedimento del 3/7/2020 (*cf. all. n.1*), su istanza del curatore fallimentare avv. Filippo Distefano (*cf. all. n.2*) e giusta parere reso, su richiesta del G.D., da parte del Comitato dei Creditori all'unanimità dei suoi componenti effettivi, ai sensi dell'art.32, 2° comma della L.F. (*cf. all. n.2*), **coadiutore** della procedura ai fini della stima, al fine di continuare la specifica attività di consulenza tecnica nel Fallimento in oggetto in sostituzione del consulente ing. Giulio Mambelli.

2. INCARICO CONFERITO

Nel caso in oggetto allo scrivente è stato affidato l'incarico di stimare gli immobili destinati alla massa fallimentare in esito al contratto di associazione in partecipazione con la Società Casamica Immobiliare s.r.l. con la quale è stato raggiunto l'accordo. Il G.D. dott. Fabrizio Di Sano, vista l'istanza del 13/4/2021 presentata dall'avv. Filippo Distefano (*cf. all. n.3*), con provvedimento del 14/4/2021 (*cf. all. n.3*) ha chiesto che il comitato dei creditori autorizzasse l'estensione del mandato non ricorrendo la necessità di ulteriore autorizzazione del G.D., trattandosi di coadiutore. Il comitato dei creditori ha autorizzato l'estensione del mandato con delibera del 24/05/2022 (*cf. all. n.3*).

Gli immobili oggetto del contratto di associazione in partecipazione con la Società Casamica Immobiliare s.r.l. saranno oggetto di integrazione di inventario, di vendita nelle forme di Legge – istanza n.7/2021 e di relazioni tecniche integrative allegate.

3. DESCRIZIONE DEL CONTRATTO DI ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE

In data 29/04/2014 (*cf. all. n.4*) fu stipulato una scrittura privata tra [REDACTED] e la Casamica Immobiliare s.r.l. (n.q di associante) richiamante il contratto di associazione in partecipazione del 15.01.2002 ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2549 e seguenti del

C.C.. Con il predetto contratto di associazione si conveniva tra le parti che l'associante attribuisse all'associata una partecipazione ai soli ricavi derivanti dalla vendita di alcuni immobili del costruendo complesso edilizio che costituiva lo specifico affare oggetto del contratto di associazione e ciò a far fronte dell'apporto dell'associata alla quale non è stato riconosciuto alcun diritto di controllo sullo svolgimento dell'affare.

L'affare consisteva nella costruzione del complesso residenziale per un volume edilizio di mc 27.878,61 da costruirsi in un lotto di terreno di proprietà dell'associante sito nel territorio del comune di Messina, riportato in catasto al foglio n.140, part. n. 89-527-529-1243-1031-1302 (cfr all. n.31). L'apporto dell'associata consisteva nella realizzazione del complesso residenziale. Le parti altresì convenivano che l'associata in cambio del proprio apporto avesse diritto al pagamento del 60% del prezzo ricavato dalla vendita degli immobili del costruendo compendio immobiliare con espressa esclusione dei lastrici solari e delle aree ad essi sovrastanti e, in generale, di tutte le aree libere e dei due piani attici.

Nella scrittura privata del 29/04/2014 è riportato che l'associante ha corrisposto all'associata la quota parte dei ricavi secondo le modalità convenute e che dopo circa dieci anni dalla stipula del contratto di associazione l'affare non poteva ritenersi concluso dal momento che [REDACTED], oltre ad essere impossibilitata a completare i lavori, intendeva disporre degli immobili per cederli ad eventuali creditori essendo stata ammessa in procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Barcellona P.G., disponendo all'art.2, la risoluzione anticipata del contratto del 15.01.2002 per tutte le ragioni di convenienza reciproca. Di conseguenza sono stati individuati gli immobili, ancorché non completati e/o non rifiniti che l'associante avrebbe trasferito all'associata a saldo e stralcio dei lavori eseguiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano. All'art.4 della scrittura privata sono elencati e ora riportati nella successiva tabella, i beni che la Casamica Immobiliare s.r.l. era obbligata a trasferire alla AR.GER.MO. s.n.c. a titolo di corrispettivo:

N.	Corpo di fabbrica	Destinazione d'uso	Estremi catastali	Aderenze
1	B2b	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.34	Confinante con sub.18 e rampa di accesso ai depositi e locale autoclave
2	B2a	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.18	Confinante con sub.34, rampa di accesso ai depositi e locale autoclave
3	B2a	Garage	Foglio n.152, part. n.2081, sub.2	Confinante con sub.1 e androne scala

4	A2	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.66	Confinante con deposito sub.34, locale autoclave e rampa accesso depositi
5	A1	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.34	Confinante con sub.66, rampa di accesso ai depositi e locale autoclave
6	A1	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.1	Confinante con sub.2 e sub. 13, area di manovra e accesso garage
7	A1	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.2	Confinante con sub.1, sub. 3 e sub.4
8	A1	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.10	Confinante con sub.11 e sub. 9, area di manovra e accesso garage
9	B1a	Deposito	Foglio n.152, part. n.2084, sub.12	Confinante con sub.13 e intercapedine per due lati

All'art.4 della scrittura privata è riportato che le parti convenivano che il valore complessivo dei predetti immobili era di € 1.516.622,00 (unmilione cinquecento sedicimilaseicentoventidue/00) giusta stima eseguita in contraddittorio dalle parti ed accetta espressamente.

Con P.E.C. del 15/06/2020 su incarico della curatela fallimentare della società [REDACTED], l'avv. [REDACTED], non essendosi definito il rapporto contrattuale, non avendo trovato attuazione l'accordo di risoluzione consensuale anticipata e di regolazione transattiva delle rispettive pretese di cui alla scrittura privata del 29/4/2014 ed essendo tale accordo venuto meno per il verificarsi della condizione risolutiva appostavi, evidenziava alla controparte che ancora doveva essere soddisfatto il credito vantato dalla società fallita, associata con la Casamica Immobiliare nell'affare.

La Casamica Immobiliare con nota del 17/07/2020 ha manifestato la volontà di recedere anticipatamente dal contratto di associazione in partecipazione e, contestualmente, di voler addivenire ad un bonario componimento. Confermava altresì le condizioni già determinate predisposte ed accettate dalle parti con il contratto di risoluzione consensuale del 29/04/2014 evidenziando che gli immobili oggetto dell'accordo si trovavano sempre nella proprietà della Casamica Immobiliare s.n.c. (senza pigni, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli).

4. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' SVOLTA DAL CONSULENTE

Lo scrivente stimatore ha proceduto con l'esecuzione di sopralluogo preliminare all'interno del complesso immobiliare dove ricadono gli immobili in oggetto già nel primo pomeriggio del 27.11.2020 alla presenza del [REDACTED] e [REDACTED] n.q. di tecnico di fiducia dell'associante e alla

presenza del curatore fallimentare della [REDACTED] avv. Filippo Distefano. Nel corso del sopralluogo si è proceduto, sulla scorta delle planimetrie catastali fornite dall'associante, con una prima verifica dello stato di fatto di tutti gli immobili oggetto dell'accordo acquisendo una discreta documentazione fotografica per ciascuno di essi. Non è stato possibile procedere con il prelievo di misure, né interne, né esterne sia per il numero dei beni in oggetto, sia per la poca disponibilità di luce naturale né artificiale.

In data 02/12/2022 è stato possibile ritornare sui luoghi al fine di:

- procedere con una nuova ricognizione;
- verificare i luoghi anche sulla scorta degli elaborati urbanistici forniti dal tecnico di fiducia dell'associante [REDACTED];
- procedere con il prelievo di misure per la verifica della consistenza;
- acquisire documentazione fotografica recente.

In data 18/11/2022 lo scrivente ha acquisito presso l'agenzia delle entrate – servizi catastali le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto della stima. Il tecnico di fiducia dell'associante ha inoltre trasmesso, su richiesta dello scrivente, la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n.09/2002 del 10/01/2002 (*cf. all. n.5*);
- C.E. integrativa n.301/2004/09-2002 bis del 30/12/2004 (*cf. all. n.6*);
- C.E. integrativa n.126/2005/301-2004/09-2002 ter del 08/07/2005 (*cf. all. n.7*);
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L. 47/85 presentata il 31/8/2005 e approvata dal Dipartimento Attività Edilizia del comune di Messina in data 29/01/2007 (*cf. all. n.8*);
- Elaborato grafico ALL.5 – PIANTA LIVELLO CANTINATO presentato il 31/8/2015 relativo alla variante di cui al punto precedente (*cf. all. n.9*);
- Elaborato grafico ALL.6 – PIANTA LIVELLO PARCHEGGI presentato il 31/8/2015 relativo alla variante di cui al punto precedente (*cf. all. n.10*);
- Certificato di abitabilità corpi di fabbrica A1/A2/A3 – B1a/B1b – B2a/B2b del 3/8/2007 (*cf. all. n.11*);
- Certificazione rilasciata dal Genio Civile di Messina ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 (*cf. all. n.12*).

5. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati in diversi corpi di fabbrica che compongono il complesso residenziale costruito dalla società Casamica Immobiliare s.r.l., articolato in vari corpi di fabbrica denominati A1, A2, A3 – B1a, B1b – B2a, B2b. E' ubicato nella zona sud del comune di Messina, località Pistunina a prevalente destinazione residenziale poco distante dalla zona commerciale di Tremestieri.



Il complesso edilizio dista circa:

- 2,0 km dal Policlinico Universitario G. Martino e dal relativo pronto soccorso;
- 1,0 / 1,5 km dalla zona commerciale in località Tremestieri;
- 1,5 / 2,0 km dal polo sportivo in località San Filippo;
- 3,0 km dallo svincolo della tangenziale denominato "San Filippo" con possibilità di percorrere sia l'autostrada A20 Messina-Palermo che la A18 Messina-Catania;
- 2,0 km dal porto commerciale di Messina in località Tremestieri.

Gli immobili hanno destinazione "deposito" e "garage". I depositi, di ampia superficie tranne uno, sono in tutto cinque e si presentano non ultimati mentre i garage sono in tutto quattro e si presentano quasi ultimati.



Nella foto satellitare sopra riportata sono indicati i corpi di fabbrica che compongono il complesso riportando con colore bianco i corpi all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione:

- Immobile n.01 – DEPOSITO – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.34 confinante con sub.18 e rampa di accesso ai depositi e autoclave (*cf. all. n.13 e 31*);
- Immobile n.02 – DEPOSITO – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.18 confinante con sub.34, rampa di accesso ai depositi e locale autoclave (*cf. all. n.14 e 31*);
- Immobile n.03 – GARAGE – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.2 confinante con sub.1 androne scala (*cf. all. n.15 e 31*);
- Immobile n.04 – DEPOSITO – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.66 confinante con deposito sub.34 e locale autoclave e rampa accesso depositi (*cf. all. n.16 e 31*);
- Immobile n.05 – DEPOSITO – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.34 confinante con sub.66 e rampa di accesso ai depositi e locale autoclave (*cf. all. n.17 e 31*);
- Immobile n.06 – GARAGE – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.1 confinante con sub.2 e sub. 13 e area di manovra e accesso garage (*cf. all. n.18 e 31*);
- Immobile n.07 – GARAGE – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.2 confinante con sub.1, sub. 3 e sub.4 (*cf. all. n.19 e 31*);
- Immobile n.08 – GARAGE – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.10 confinante con sub.11 e sub. 9 e area di manovra e accesso garage (*cf. all. n.20 e 31*);
- Immobile n.09 – DEPOSITO – Censito al foglio catastale n.152, particella n.2084, sub.12 confinante con sub.13 intercapedine per due lati (*cf. all. n.21 e 31*).

6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

6.1. Verifica della conformità urbanistica, antisismica e catastale (Due Diligence Immobiliare)

Dal punto di vista urbanistico i corpi di fabbrica dove ricadono gli immobili ricadono in zona “B4b – Zone di completamento” del Piano Regolatore della città di Messina, art.39 delle Norme di attuazione. Le zone classificate “B4b” sono aree totalmente o parzialmente edificate localizzate prevalentemente 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. 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. 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 Norme di attuazione nei casi specificati.

Sull'area insiste il vincolo "PL01 – Paesaggi locali – Stretto di Messina" del Piano Paesaggistico Ambito 9 redatto in adempimento alle disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42, così come modificate dal D.lgs. 24 marzo 2006, n.157, D.lgs. 26 marzo 2008 n. 63 ed in particolare all'art.143.

Gli edifici sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.09/2002 del 10/01/2002 e le successive integrazioni n.301/2004/09/2002bis del 30/12/2004 e n.126/05/301/2004/09/2002ter dell'8/7/2005 rilasciata dal Dipartimento Attività Edilizia del comune di Messina (*cf. all. n.05 – 06 – 07*);
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L. 47/85 del 31/08/2005 e approvata dal Dipartimento Attività Edilizia del comune di Messina in data 29/01/2007 (*cf. all. n.08*);

Gli edifici all'interno dei quali ricadono gli immobili oggetto della presente relazione sono stati dichiarati abitabili ai fini igienici e urbanistici in data 3/8/2007 dal direttore del dipartimento attività edilizie e repressione abusivismo del comune di Messina con nota prot. n. 2/309-2/3536 (*cf. all. n.11*). Si evidenzia che alcuni degli immobili oggetto di stima non sono stati ultimati in quanto devono essere realizzate le murature esterne sul perimetro dell'immobile in modo da separarli dall'intercapedine e di conseguenza mancano anche i relativi strati di intonaco e di rifinitura delle stesse o anche l'intero pacchetto di calpestio (dal massetto alla pavimentazione) e l'impianto elettrico, mentre in altri deve essere applicata la sola tinteggiatura.

Premesso quanto sopra si ha che rispetto all'ultimo progetto urbanistico presentato, ovvero la variante in corso d'opera (variante definitiva) redatta ai sensi dell'art.15 L. 47/85 approvata in data 29/01/2007 (*cf. All.n.08*) in alcuni immobili sono state rilevate alcune opere realizzate in difformità che hanno comportato in alcuni casi una diminuzione della superficie dell'immobile, oppure la modifica del prospetto, o ancora la diversa separazione con area condominiale del fabbricato con aumento o diminuzione di superficie commerciale. In diversi fabbricati che compongono l'intero complesso sono state realizzate delle intercapedini che non sono riportate nella variante urbanistica in corso d'opera sopra richiamata. Nella tabella n.1 di seguito riportata, tali difformità sono espresse con maggiore chiarezza e sono suddivise a seconda dell'immobile nel quale sono state rilevate.

Tabella n.1

N.	Corpo di fabbrica	Destinazione d'uso	Estremi catastali	Difficoltà rilevate
1	B2b (cfr. All.n.22)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.34	<ul style="list-style-type: none"> – Aumento di superficie commerciale: zone A e B; – Diminuzione di superficie commerciale: zone C e D; – Modifica in pianta e di prospetto; – Realizzazione dell'intercapedine;
2	B2a (cfr. All.n.23)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.18	<ul style="list-style-type: none"> – Diminuzione di superficie commerciale: zone A e B; – Modifiche in pianta; – Realizzazione dell'intercapedine;
3	B2a (cfr. All.n.24)	Garage	Foglio n.152, part. n.2081, sub.2	<ul style="list-style-type: none"> – Aumento di superficie commerciale: zona A;
4	A2 (cfr. All.n.25)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.66	<ul style="list-style-type: none"> – Limitata diminuzione di superficie commerciale: zona A; – Modifica in pianta e di prospetto;
5	A1 (cfr. All.n.26)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.34	<ul style="list-style-type: none"> – Realizzazione dell'intercapedine;
6	A1 (cfr. All.n.27)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.1	NESSUNA
7	A1 (cfr. All.n.28)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.2	NESSUNA
8	A1 (cfr. All.n.29)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.10	<ul style="list-style-type: none"> – Limitata diminuzione di superficie commerciale: zona A;
9	B1a (cfr. All.n.30)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2084, sub.12	<ul style="list-style-type: none"> – Diminuzione di superficie commerciale: zone A e B; – Modifiche in pianta; – Realizzazione dell'intercapedine;

Nella tabella che segue invece sono riportate le opere necessarie per completare gli immobili in oggetto prevedendo gli interventi minimi necessari per l'utilizzo.

Tabella n.2

N.	Corpo di fabbrica	Destinazione d'uso	Estremi catastali	Opere di completamento
1	B2b (cfr. All.n.22 e 32)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.34	<ul style="list-style-type: none"> – Realizzazione di tratti di muratura esterna lato opposto alle saracinesche che consentono l'accesso; – Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo; – Applicazione di intonaco e strato di rifinitura su pilastri, murature e tramezzature esistenti e/o da realizzare; – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali;
2	B2a (cfr. All.n.23 e 32)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.18	<ul style="list-style-type: none"> – Realizzazione di tratti di muratura esterna lato opposto alle saracinesche che consentono l'accesso; – Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo; – Applicazione di intonaco e strato di rifinitura su pilastri, murature e tramezzature esistenti e/o da realizzare; – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali;
3	B2a (cfr. All.n.24 e 32)	Garage	Foglio n.152, part. n.2081, sub.2	<ul style="list-style-type: none"> – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Completamento dell'impianto elettrico esistente;
4	A2 (cfr. All.n.25 e 33)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.66	<ul style="list-style-type: none"> – Realizzazione di tratti di muratura perimetrale a confine con il corpo di fabbrica A1;

				<ul style="list-style-type: none"> – Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo; – Applicazione di intonaco e strato di rifinitura su pilastri, murature e tramezzature esistenti e/o da realizzare; – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali;
5	A1 (cfr. All.n.26 e 33)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.34	<ul style="list-style-type: none"> – Realizzazione di tratti di muratura perimetrale; – Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo; – Applicazione di intonaco e strato di rifinitura su pilastri, murature e tramezzature esistenti e/o da realizzare; – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali;
6	A1 (cfr. All.n.27 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.1	<ul style="list-style-type: none"> – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Completamento dell'impianto elettrico esistente;
7	A1 (cfr. All.n.28 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.2	<ul style="list-style-type: none"> – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Completamento dell'impianto elettrico esistente;
8	A1 (cfr. All.n.29 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.10	<ul style="list-style-type: none"> – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Completamento dell'impianto elettrico esistente;
9	B1a (cfr. All.n.30 e 34)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2084, sub.12	<ul style="list-style-type: none"> – Posa della pavimentazione e dello zocchetto perimetrale e realizzazione del massetto di sottofondo; – Pitturazione di tutte le pareti interne; – Realizzazione di impianto elettrico di caratteristiche essenziali;

Alla luce dei documenti acquisiti e analizzati è possibile concludere per **l'immobile n.1** (cfr all. n.22 e 32):

- **Dal punto di vista urbanistico non è conforme ma regolarizzabile** mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo; alcune di queste superfici coinvolgono aree oggi utilizzate dai residenti nel condominio come le aree “C” e “D”; è necessario pertanto regolarizzare tali difformità con la presentazione di una pratica urbanistica, (probabilmente S.C.I.A.);
- **Dal punto di vista antisismico** si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non ha potuto verificare se i muri di intercapedine realizzati (non indicati nelle planimetrie urbanistiche) siano stati oggetto di autorizzazione; pertanto ***non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;***
- **Dal punto di vista catastale non è conforme ma regolarizzabile** dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Per l'immobile n.2 (cfr all. n.23 e 32):

- Dal punto di vista urbanistico **non è conforme ma regolarizzabile** mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo; alcune di queste superfici coinvolgono aree oggi utilizzate dai residenti nel condominio come le aree "A" e "B2"; è necessario pertanto regolarizzare tali difformità con la presentazione di una pratica urbanistica (probabilmente S.C.I.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non ha potuto verificare se i muri di intercapedine realizzati (non indicati nelle planimetrie urbanistiche) siano stati oggetto di autorizzazione; pertanto **non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;**
- Dal punto di vista catastale **non è conforme ma regolarizzabile** dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Per l'immobile n.3 (cfr all. n.24 e 32):

- Dal punto di vista urbanistico **non è conforme ma regolarizzabile** mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo restituendo al condominio la superficie "A" acquisita o mantenere l'attuale stato di fatto presentando la necessaria pratica urbanistica, (C.I.L.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi **non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;**
- Dal punto di vista catastale **non è conforme ma regolarizzabile** dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Per l'immobile n.4 (cfr all. n.25 e 33):

- Dal punto di vista urbanistico **non è conforme ma regolarizzabile** mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo; ciò può essere eseguito facilmente in quanto non vengono coinvolte direttamente

aree del condominio (area A);

- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi **non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;**
- Dal punto di vista catastale **non è conforme ma regolarizzabile** dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Per l'immobile n.5 (cfr all. n.26 e 33):

- Dopo aver realizzato le murature che lo separano dall'intercapedine l'immobile **risulterà conforme dal punto di vista urbanistico** ma necessariamente si dovrà procedere con la presentazione di una pratica urbanistica per l'inserimento dell'intercapedine che circonda l'immobile;
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi non ha potuto verificare se i muri di intercapedine realizzati (non indicati nelle planimetrie urbanistiche) siano stati oggetto di autorizzazione; pertanto **non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;**
- Dal punto di vista catastale **non è conforme ma regolarizzabile** dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Per l'immobile n.6 (cfr all. n.27 e 33):

- Dal punto di vista urbanistico **è conforme;**
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi **non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;**
- Dal punto di vista catastale **è conforme.**

Per l'immobile n.7 (cfr all. n.28 e 33):

- Dal punto di vista urbanistico **è conforme;**
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi **non**

è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;

- Dal punto di vista catastale **è conforme**.

Per l'immobile n.8 (cfr all. n.29 e 33):

- Dal punto di vista urbanistico **non è conforme ma regolarizzabile** mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo che hanno comportato una leggera diminuzione della superficie commerciale oppure mantenere l'attuale stato di fatto presentando la necessaria pratica urbanistica (C.I.L.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi **non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;**
- Dal punto di vista catastale **non è conforme ma regolarizzabile** dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

Per l'immobile n.9 (cfr all. n.30 e 34):

- Dal punto di vista urbanistico **non è conforme ma regolarizzabile** mediante un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo; alcune di queste superfici coinvolgono aree oggi utilizzate dai residenti nel condominio come l'area "A" utilizzata come intercapedine mentre per l'area "B" si dovrà necessariamente presentare una pratica urbanistica, (C.I.L.A.);
- Dal punto di vista antisismico si evidenzia che il Genio Civile di Messina ha rilasciato il certificato ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 ma non essendo lo scrivente in possesso degli elaborati esecutivi **non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità antisismica;**
- Dal punto di vista catastale **non è conforme ma regolarizzabile** dopo aver risolto le problematiche di natura urbanistica in precedenza evidenziate.

6.2 Individuazione delle superfici

Per la valutazione del valore di mercato dell'immobile è stata ricavata la superficie commerciale ragguagliata di ogni immobile che coincide con la superficie commerciale perché valutata al 100% non essendoci pertinenze quali balconi, verande, depositi, ecc.. Tenuto conto di quanto riportato al punto 6.1 la superficie

commerciale (lorda) ricavata S_c dei singoli immobili è pari a:

Tabella n.3

N.	Corpo di fabbrica	Destinazione d'uso	Estremi catastali	Superficie comm.le ragguagliata
1	B2b (cfr. All.n.22 e 32)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.34	302 mq
2	B2a (cfr. All.n.23 e 32)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.18	272 mq
3	B2a (cfr. All.n.24 e 32)	Garage	Foglio n.152, part. n.2081, sub.2	27,65 mq
4	A2 (cfr. All.n.25 e 33)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.66	605 mq
5	A1 (cfr. All.n.26 e 33)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.34	616 mq
6	A1 (cfr. All.n.27 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.1	37,7 mq
7	A1 (cfr. All.n.28 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.2	41 mq
8	A1 (cfr. All.n.29 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.10	36,6 mq
9	B1a (cfr. All.n.30 e 34)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2084, sub.12	79,5 mq

6.3 Criterio di stima adottato e determinazione del valore di mercato

Nell'attività svolta il consulente al fine di adempiere al mandato affidato e per quanto possibile si è avvalso delle indicazioni dettate dalle IVS 3 (International Valuation Standard) e delle EVS 2003 e s.m.i. (European Valuation Standard) indicando nella relazione di stima:

- l'oggetto della valutazione;
- le fonti e la natura delle informazioni;
- i vincoli legali;
- i titoli abilitativi ed ogni altra autorizzazione di natura amministrativa;
- gli aspetti tecnici ed economici.

Precisando altresì che:

- la versione dei fatti presentata nella presente relazione di stima è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nella relazione;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Lo scrivente consulente ha applicato al caso in esame il **metodo diretto di stima** per comparazione di valori

unitari. Il procedimento utilizzato è basato sulla ricerca del valore unitario, cioè del costo dell'unità di superficie per l'immobile in oggetto. La determinazione del valore unitario è stata effettuata mediante l'esecuzione di ricerche presso operatori economici specializzati nel settore (agenzie immobiliari, portali aste, ecc), individuando gli "asking price", opportunamente valutati ed accettati. Si è preferito privilegiare i valori ricavati dalle ricerche effettuate presso operatori economici specializzati nel settore rispetto a quelli pubblicati dall'O.M.I., fonte dell'Agenzia delle Entrate, in quanto è corretto rappresentare che l'attendibilità dell'O.M.I., considerata a tutt'oggi ancora autorevole, può mostrare per l'eterogeneità e la metodologia stessa delle rilevazioni, dei valori non corrispondenti alla realtà specialmente nell'attuale periodo storico caratterizzato da una forte contrazione del mercato immobiliare caratterizzato nell'ultimo decennio post crisi del 2008 da un'ulteriore evidente riduzione del numero delle compravendite immobiliari avvenuta in particolare nel 2020, anno caratterizzato dai primi focolai causati dal SARS-CoV-2 e dal "lockdown" generalizzato. In un quadro complicato come quello attuale dove i vari istituti e agenzie di settore presentano stime e previsioni molto differenti tra loro, al fine di proporre la valutazione più corretta, si è ritenuto opportuno acquisire il maggior numero possibile di dati per la valutazione degli immobili attraverso l'osservazione diretta e attuale del mercato immobiliare in modo da considerare in maniera opportuna tutte le difficoltà e le incertezze del momento storico attuale. Per determinare il valore di mercato lo scrivente ha concentrato le ricerche nell'ambito del territorio della zona centro-sud del comune di Messina, verificando gli annunci relativi a immobili con destinazione "magazzino/deposito" e "garage" ottenendo i seguenti valori:

Tabella n.4					
<i>Magazzini / depositi</i>					
N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Via La Farina	Magazzino/deposito	1.200 mq	608,33	Domus Immobiliare
2	Via Uberto Bonino	Magazzino/deposito	480 mq	895,83	Toscano
3	Via Corbino Orso	Magazzino/deposito	645 mq	542,64	Homepal
4	S.S. 114	Magazzino/deposito	1.122 mq	490,20	Tempocasa
5	Lardereria	Magazzino/deposito	296 mq	618,24	Toscano
6	S.S. 114	Magazzino/deposito	270 mq	925,93	Case4pareti
7	Via Stagno	Magazzino/deposito	500 mq	400,00	Staga Immobiliare
8	Via Croce Rossa	Magazzino/deposito	700 mq	535,71	Corfina Immobiliare

Dai valori ricavati lo scrivente ha ottenuto il valore medio $V_{M-m/d}$ di €/mq **627,11**.

Tabella n.5

Garage					
N.	Ubicazione	Destinazione d'uso	Superficie	Costo unitario in €/mq	Fonte
1	Via Marco Polo	Garage	30 mq	866,67	Tecno Agency
2	Via B. Colleoni, loc. Minissale	Garage	65 mq	738,46	GR Immobiliare
3	Via Metrodoro, loc. Minissale	Garage	61 mq	737,70	Point Immobiliare
4	Via Metrodoro, loc. Minissale	Garage	54 mq	722,22	Point Immobiliare
5	Via Metrodoro, loc. Minissale	Garage	55 mq	818,18	Point Immobiliare
6	S.S. 114, loc. S. Margherita	Garage	25 mq	880,00	Immobiliare.it
7	Via Consolare Valeria	Garage	30 mq	866,67	Tecno Agency
8	Loc. Tremestieri	Garage	24 mq	750,00	Affari Immobiliari

Dai valori ricavati lo scrivente ha ottenuto il valore medio V_{M-g} di €/mq **797,49**.

6.4 Calcolo del valore di mercato

Sulla scorta delle considerazioni sopra sviluppate, il valore del singolo immobile oggetto della presente relazione V_A si ottiene, dopo aver sostituito i relativi valori, dalla seguente espressione:

$$V_A = S_C \times V_M$$

Ovvero:

Tabella n.6

N.	Corpo di fabbrica	Destinazione d'uso	Estremi catastali	Valore
1	B2b (cfr. All.n.22 e 32)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.34	€ 199.184,10
2	B2a (cfr. All.n.23 e 32)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.18	€ 179.397,60
3	B2a (cfr. All.n.24 e 32)	Garage	Foglio n.152, part. n.2081, sub.2	€ 22.347,84
4	A2 (cfr. All.n.25 e 33)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.66	€ 399.027,75
5	A1 (cfr. All.n.26 e 33)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.34	€ 406.282,80
6	A1 (cfr. All.n.27 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.1	€ 30.470,65
7	A1 (cfr. All.n.28 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.2	€ 33.137,84
8	A1 (cfr. All.n.29 e 33)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.10	€ 29.581,58
9	B1a (cfr. All.n.30 e 34)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2084, sub.12	€ 52.434,23
TOTALE VALORE IMMOBILI				€ 1.351.864,38

Il predetto importo in alcuni casi deve essere *corretto*, come riferito nel paragrafo 6.1, per tenere conto del fatto che alcuni immobili devono essere ancora ultimati con opere rilevanti mentre in altre deve essere applicata solo la tinteggiatura. Lo scrivente ha pertanto redatto un computo metrico sulla base del *prezzario unico regione Sicilia adottato con decreto dell'assessorato per le infrastrutture e per la mobilità n.17/Gab del 29.6.2022* in modo da individuare i costi parametrici da applicare ad ogni singolo immobile e individuare di conseguenza il costo minimo necessario per la sua ultimazione in funzione dello stato di fatto rilevato sui luoghi. I costi individuati, "netti" e comprensivi di oneri fiscali sono:

- €/mq 170,00 per gli immobili con destinazione magazzino / deposito;
- €/mq 20 per gli immobili con destinazione garage;
- €/mq 100 per l'immobile con destinazione magazzino / deposito (Foglio n.152, part. n.2084, sub.12).

Applicando i predetti importi sono stati ricavati i costi necessari per l'ultimazione degli immobili oggetto della presente relazione e di conseguenza il valore finale di stima, riportati nella tabella n.7:

Tabella n.7

N.	Corpo di fabbrica	Destinazione d'uso	Estremi catastali	Valore immobile ultimato	Costo per l'ultimazione	Valore immobile nello stato di fatto attuale
1	B2b (cfr. All.n.22)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.34	€ 199.184,10	€ 51.340,00	€ 147.844,10
2	B2a (cfr. All.n.23)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2081, sub.18	€ 179.397,60	€ 46.240,00	€ 133.157,60
3	B2a (cfr. All.n.24)	Garage	Foglio n.152, part. n.2081, sub.2	€ 22.347,84	€ 553,00	€ 21.794,84
4	A2 (cfr. All.n.25)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.66	€ 399.027,75	€ 102.850,00	€ 296.177,75
5	A1 (cfr. All.n.26)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2083, sub.34	€ 406.282,80	€ 104.720,00	€ 301.562,80
6	A1 (cfr. All.n.27)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.1	€ 30.470,65	€ 754,00	€ 29.716,65
7	A1 (cfr. All.n.28)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.2	€ 33.137,84	€ 820,00	€ 32.317,84
8	A1 (cfr. All.n.29)	Garage	Foglio n.152, part. n.2083, sub.10	€ 29.581,58	€ 732,00	€ 28.849,58
9	B1a (cfr. All.n.30)	Deposito	Foglio n.152, part. n.2084, sub.12	€ 52.434,23	€ 7.950,00	€ 44.484,23
TOTALI				€ 1.351.864,38	€ 315.959,00	€ 1.035.905,38

7. RIEPILOGO

Al termine dell'attività svolta si riportano per gli immobili oggetto della presente relazione i valori finali ottenuti, nelle condizioni di stato di fatto rilevate:

N.	Estremi catastali e destinazione del bene	Valore stimato
1	Foglio n.152, part. n.2081, sub.34 - deposito	€ 147.844,10
2	Foglio n.152, part. n.2081, sub.18 - deposito	€ 133.157,60
3	Foglio n.152, part. n.2081, sub.2 - garage	€ 21.794,84
4	Foglio n.152, part. n.2083, sub.66 - deposito	€ 296.177,75
5	Foglio n.152, part. n.2083, sub.34 - deposito	€ 301.562,80
6	Foglio n.152, part. n.2083, sub.1 - garage	€ 29.716,65
7	Foglio n.152, part. n.2083, sub.2 - garage	€ 32.317,84
8	Foglio n.152, part. n.2083, sub.10 - garage	€ 28.849,58
9	Foglio n.152, part. n.2084, sub.12 - deposito	€ 44.484,23
TOTALE VALORE IMMOBILI		€ 1.035.905,38

Con la presente relazione lo scrivente ritiene concluso il mandato conferito, rimanendo a disposizione per qualunque delucidazione o chiarimento.

Messina, 16.02.2023

Il consulente stimatore

(Ing. Corrado Favaccio)



ELENCO ALLEGATI

- All. n.01 – Decreto di nomina del G.D. dott. F. Di Sano del 3/7/2020;
- All.n. 02 – Istanza dal curatore fallimentare avv. Filippo Distefano;
- All. n.03 – Istanza del C.F., provvedimento del G.D. del 26.5.2022 e parere favorevole del CdC del 24/5/2022;
- All. n.04 – Scrittura privata del 29/04/14 richiamante il contratto di associazione in partecipazione del 15/01/2002;
- All. n.05 – Concessione edilizia n.09/2002 del 10/01/2002;
- All. n.06 – C.E. integrativa n.301/2004/09-2002 bis del 30/12/2004;
- All. n.07 – C.E. integrativa n.126/2005/301-2004/09-2002 ter del 08/07/2005;
- All. n.08 – Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L. 47/85 presentata il 31/8/2005 e approvata dal Dipartimento Attività Edilizia del comune di Messina in data 29/01/2007;
- All. n.09 – Elaborato grafico ALL.5 – PIANTA LIVELLO CANTINATO presentato il 31/8/2015 relativo alla variante in corso d'opera;
- All. n.10 – Elaborato grafico ALL.6 – PIANTA LIVELLO PARCHEGGI presentato il 31/8/2015 relativo alla variante in corso d'opera;
- All. n.11 – Certificato di abitabilità corpi di fabbrica A1/A2/A3 – B1a/B1b – B2a/B2b del 3/8/2007;
- All. n.12 – Certificazione rilasciata dal Genio Civile di Messina ai sensi dell'art.28 della L. 64/74;
- All. n.13 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.34;
- All. n.14 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.18;
- All. n.15 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.2;
- All. n.16 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.66;
- All. n.17 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.34;
- All. n.18 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.1;
- All. n.19 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.2;
- All. n.20 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.10;
- All. n.21 – Planimetria e visura catastali dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2084, sub.12;
- All. n.22 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.34;
- All. n.23 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.18;
- All. n.24 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2081, sub.2;
- All. n.25 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.66;
- All. n.26 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.34;
- All. n.27 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.1;
- All. n.28 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.2;
- All. n.29 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2083, sub.10;
- All. n.30 – Planimetrie di raffronto dell'immobile censito al foglio catastale n.152, particella n.2084, sub.12;
- All. n.31 – Elaborato planimetrico catastale del complesso Casamica Immobiliare;
- All. n.32 – Documentazione fotografica degli immobili B2a e B2b;
- All. n.33 – Documentazione fotografica degli immobili A1 e A2;
- All. n.34 – Documentazione fotografica degli immobili B1a.