

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA P.G.

*CANCELLERIA FALLIMENTARE*

Procedura Fallimentare n. N. 135/1992

Giudice delegato: Dott. Di Sano Fabrizio

Società: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Avv. Francesco Ruvolo

Via G. Medici , 15- 98057 Milazzo (ME)

CTU: Ing. Elvira Tindara Randazzo

Via Sotto S. Pietro ,2 -98053 Castoreale (ME)

INDICE:

1.PREMESSA

2.OPERAZIONI PERITALI

3.PERIZIA DI STIMA LOTTO 1

4 QUADRO DI RIEPILOGO: STIMA E DESCRIZIONE SINGOLE UNITA'

LOTTO 1

5 ELENCO ALLEGATI

**1 PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Elvira Tindara Randazzo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Messina al n. 2365, nominata coadiutore il 12/03/2024 della procedura in epigrafe dal Giudice delegato Di Sano Fabrizio a seguito di richiesta presentata dall' Avv. Ruvolo Francesco curatore del medesimo fallimento, accetta l'incarico in data 15.03.24 al fine di accertare tutti gli immobili residui non ancora alienati e stimati della ditta [REDACTED] i tutti i soggetti coinvolti alla procedura in epigrafe. Successivamente l'accettazione dell'incarico, in data 23 Marzo 2024 la sottoscritta si recava presso lo studio

del curatore avv. Francesco Ruvolo per prendere visione della documentazione in possesso dello stesso curatore e fissare la data del primo sopralluogo. L'avvocato Ruvolo Francesco ha espresso l'urgenza di periziare in primo luogo gli appartamenti di un fabbricato sito in via Statale Oreto, 28 Barcellona P.G (ME) in quanto si è evidenziato uno stato grave di degrado soprattutto del solaio dell'ultimo impalcato con conseguente rischi per l'incolumità delle persone che attualmente abitano il palazzo. Dopo le prime indagini catastali presso l'agenzia delle Entrate e presso l'ufficio tecnico comunale di Barcellona Pozzo di Gotto e una attenta disamina dei documenti e delle perizie dell' Ing. Trimboli e dell' Arch. Catania presenti nel fascicolo cartaceo del Tribunale si è stilato un quadro generale sintetizzato della situazione attuale come riportato di seguito:

Tabella 1 IMMOBILI PERIZIATI DALL'ARCH. CATANIA						
PROPRIETA'	IMMOBILE	COMUNE	FG	PART	SUB	Cat
	1	BARCELLONA P.G.	18	118	23	A/2
	2	"	18	1547	21	A/2
	3	"	52	595	5	A/2
	4	"	30	538		A/6
	5	"	30	456	1	A/6

Tabella 2 IMMOBILI ALIENATI/VENDUTI			
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
	2	487	5-9-15
	2	487	4-10-14
	56	199	2
	52	593/3	VIA GARIBALDI, 16- I PIANO
	52	595	2
	30	998,353,354	TERRENI
	30	673,898,901,903	TERRENI
	30	1152-1156-1157-568	TERRENI
	30	568	TERRENO
	30	805-807-	TERRENI
	18	1354	FAB RUSTICO
	3 MAZZARRA' SANT'ANDREA	746	TERRENO
	30	906	TERRENO

Tabella 3 IMMOBILI NON ANCORA ALIENATI NE' PERIZIATI DI PROPRIETA' DEI SOGGETTI FAL-LITI					
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	QUOTA
██████████	30	564	3	A/4C	1/3
“	2	113	TERR		COMPR.(5MQ)
██████████	18	118	8	A/2B	1000/1000
“	18	118	11	C/2D	1000/1000
“	18	118	14	C/2D	1000/1000
“	18	118	24	F/5E	1/2
“	18	1547	1	C/6F	1/2
“	18	1547	3	C/6F	1/2
“	18	1547	4	C/6F	1/2
“	18	1547	5	C/6F	1/2
██████████	30	564	3	A/4G	1/3
██████████	31	668	TERR	VIG N	U
██████████	31	670	TERR	VIG N	U
██████████	20	625	7,8,9,10, 11,12	A/4	1000/1000
██████████	20	625	2, 4 PT	C/1	1000/1000
██████████	20	625	15, 16 17, 18 19, 20 21, 22 23, 24	C/6	

La curatela, per le motivazioni sopra esposte, ha espresso l'urgenza di periziare e stimare in primo luogo gli immobili siti a Barcellona P.G. in via Oreto al civico n. 28, individuati in Catasto al foglio 20 part. 625 subalterni di seguito specificati e denominati complessivamente "Lotto 1" e di proprietà della Ditta

- subb. 2,4, (botteghe al piano terra);

-subb. 1,7,8,9,10,11,12, (appartamenti Piano 2° 3° e 4°e terrazza);

-subb. 15,16,17,18, 19, 20, 21 22 23 24 (posti auto);

## 2 OPERAZIONI PERITALI LOTTO 1

Il 22 Aprile 2024 la sottoscritta ha effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili di proprietà ██████████ siti in via Statale Oreto, 28 a Barcellona P.G. (ME) per accertarne la corrispondenza catastale ed dare avvio ai primi rilievi e misurazioni.

Gli appartamenti e i negozi si trovano all'interno di un fabbricato risalente agli anni "80" costituito da 5 elevazioni fuori terra con struttura in cemento armato prospiciente la via Statale Oreto e avente un'area retrostante di pertinenza ad

bita a parcheggio scoperto.

Non avendo potuto accedere durante il primo sopralluogo nelle botteghe al piano terra e in un appartamento al quarto piano sub 11 int 7, in data 10 Giugno 2024, si effettua un secondo sopralluogo e si rilevano così tutti gli immobili e la relativa corrispondenza catastale.

Durante il secondo sopralluogo si sono effettuati tutti i rilievi per accertarsi della corrispondenza catastale rilevando la distribuzione interna dei vani di tutti gli immobili sopraelencati, dei beni comuni (vano scala, accessi, camminamenti e lastrico solare) e dei posti auto situati nell'area esterna retrostante di pertinenza del fabbricato.

Si è inoltre accertato lo stato di conservazione dell'intero fabbricato, riguardante le finiture, gli impianti, i serramenti e, soprattutto, le parti strutturali.

Nelle giornate del 10.06.24 e 15.06.24 la scrivente si recava presso gli uffici del Comune di Barcellona P.G. per gli approfondimenti tecnici del caso, estraendo copia della pratica edilizia relativa al fabbricato fg. 20 part 625, depositata presso l'ufficio tecnico ed in dettaglio:

**Pratica n. 8632 anno 1985 ( in allegato)**

Doc.1) -Concessione edilizia n 1873250985 del 25/ 09/ 85 intestata alla ditta XXXXXXXXXX "struzione di un fabbricato per civile abitazione a n. 5 elevazioni fuori terra", corredata da elaborati tecnici e relazione tecnica.

Doc.2) Calcolo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Doc.3) Atto di compravendita particella n. 625 e 804 a favore Saraò Domenico (Conserv. dei reg imm. 8.04.54 rogato dal Notaio Felice Tommaso Maymone Tommaso registrato a Barcellona P.G. il 27.04.54 al n. 1198 Pratica n. 9294 anno 1987)

Doc.4) Atto di compravendita a favore di [REDACTED]

Rep. N 26012 Reg. n 1008 Trascr. 9816/8092 rogato dal Notaio Felice Spinella in data 04.04 1976.

Doc.5) Concessione edilizia n. 2608030789 (Variante alla conc. n. 1873250985 del 25/09/85) del 03.07.89 riguardante modifiche dei prospetti dell'intero fabbricato e della distribuzione interna dei vani al secondo e al terzo piano senza aumento di volume e superficie. Elaborati grafici e relazione tecnica illustrativa.

Doc.6) calcoli degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione

Esaminata la documentazione acquisita, visti i luoghi ed effettuati i rilievi necessari, la scrivente ritiene di potere procedere alla stesura della perizia tecnica di stima.

### **3 PERIZIA DI STIMA (LOTTO 1)**

Le unità immobiliari di che trattasi sono otto e si trovano in uno stabile costituito da 5 elevazioni fuori terra e avente due unità abitative per ogni piano e n. 4 botteghe al piano terra.

Le prime due unità di proprietà [REDACTED] o negozi ubicati al piano terra, le altre sono situate ai piani 2°,3°,4°e sono 6 appartamenti in totale e adibite a civile abitazione; al fabbricato si accede da via Statale Oreto n. 28 e percorrendo una stradella di pertinenza sterrata si arriva sul retrospetto ad un'area di pertinenza adibita a parcheggio all'aperto. Il terreno su cui sorge lo stabile

era originariamente di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] come a nome dello stesso era la prima concessione edilizia n. 1873250985 (vedi all). Successivamente la ditta [REDACTED]

[REDACTED] vende alla società [REDACTED] il terreno edificabile identificato con

le particelle 625 e 804 (oggi soppressa) e trasferisce con la vendita la sopra-  
detta concessione edilizia e si riserva, a costruzione ultimata, l'intero primo  
piano del fabbricato costruendo secondo il progetto assentito, una bottega al  
piano terra posta sul retrospetto avente una superficie coperta di circa 55  
mq e due posti auto nell'area adibita a parcheggio posta sul retrospetto del-  
lo stabile. Vedasi piantine planimetriche allegate all'atto di compravendita  
Rep /Rac n. 26012/5445 [redacted] di seguito riportate. Fig. 1 e 2.

Fig 1 Bottega ditta [redacted]

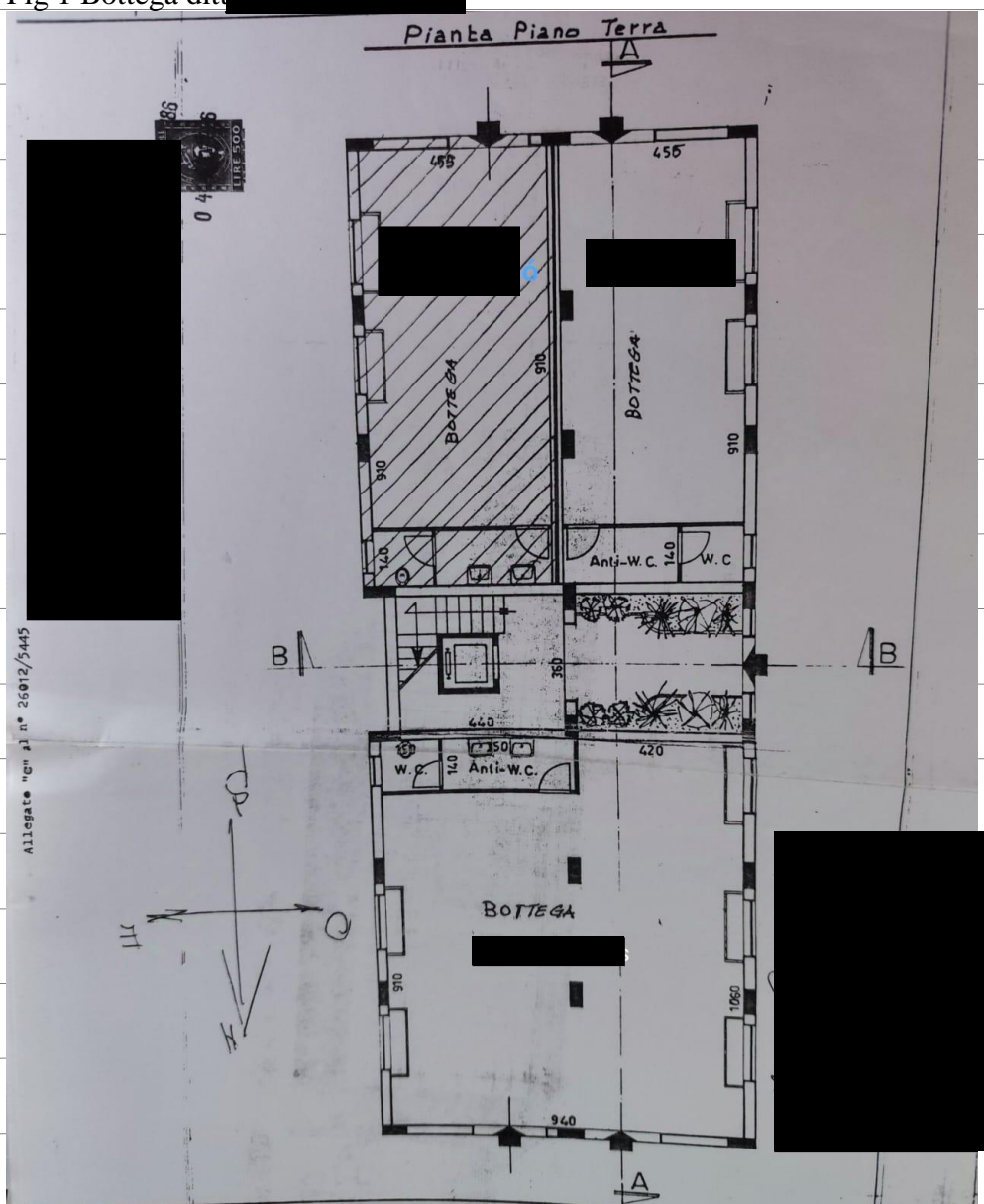
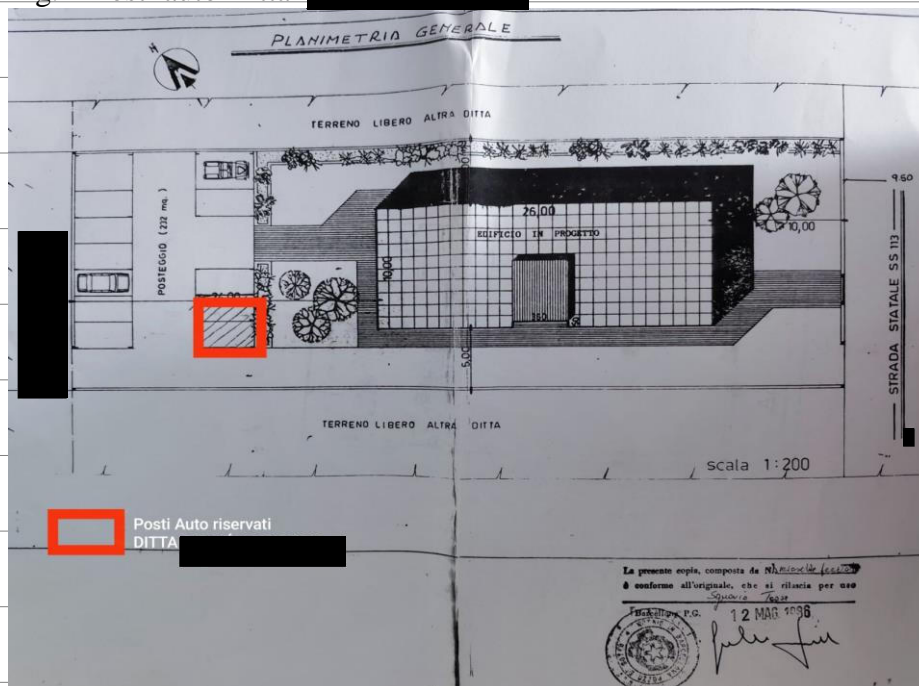


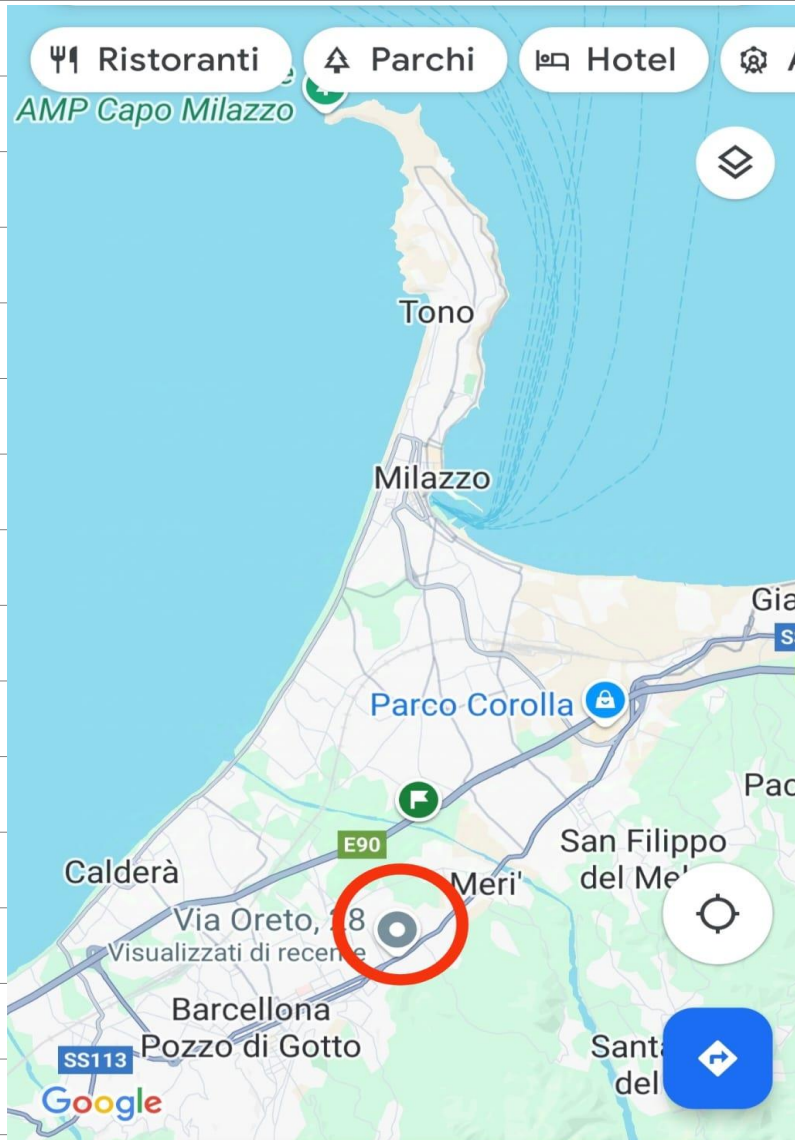
Fig. 2 Posti auto Ditta [REDACTED]



### Localizzazione e confini

Il quartiere Oreto in cui ricade il fabbricato oggetto di studio, è periferico rispetto al centro urbano di Barcellona P.G. ma si sviluppa lungo la statale SS 113, arteria molto trafficata e di grande collegamento dei comuni della Sicilia nord Orientale. Dista dal porto di Milazzo circa 10 Km e dal più grande centro commerciale “Parco Corolla”circa 8 km. La zona risulta servita, in prossimità, da servizi pubblici, strade, rete idrica, fognaria ed elettrica, telefonica, fibra ottica etc. ed inoltre si riscontrano nelle vicinanze scuole, uffici postali, negozi, edifici religiosi e strutture sportive. Sia le comunicazioni stradali che quelle ferroviarie sono agevolate, trovandosi a circa 8 km i caselli autostradali di Barcellona P.G. e di Milazzo così come le stazioni ferroviarie. Vedi di seguito Fig 3.

Fig. 3 Estratto da Google map. Localizzazione fabbricato Via SS 113, 28 Comune di Barcellona P.G.



Lo stabile confina su tutti i 4 lati con corte e stradelle condominiali e sul retro prospetto con area di pertinenza adibita a parcheggio. Si accede al fabbricato dalla via Statale Oreto (SS 113) dal civico n. 28. L'intero lotto su cui insiste il fabbricato confina a Nord-Ovest con Via Statale Oreto a Nord-Est con terreno altra ditta a Sud-Est con terreno stessa ditta e a Sud-Ovest con terreno di altra ditta. (Vedi Figure di seguito riportate da n.4 a n.9)



Fig.4 Estratto di Mappa fg. 20 part. 625



Figura 5 – planimetria generale scala 1:500 concessione edilizia variante n. 2608030789

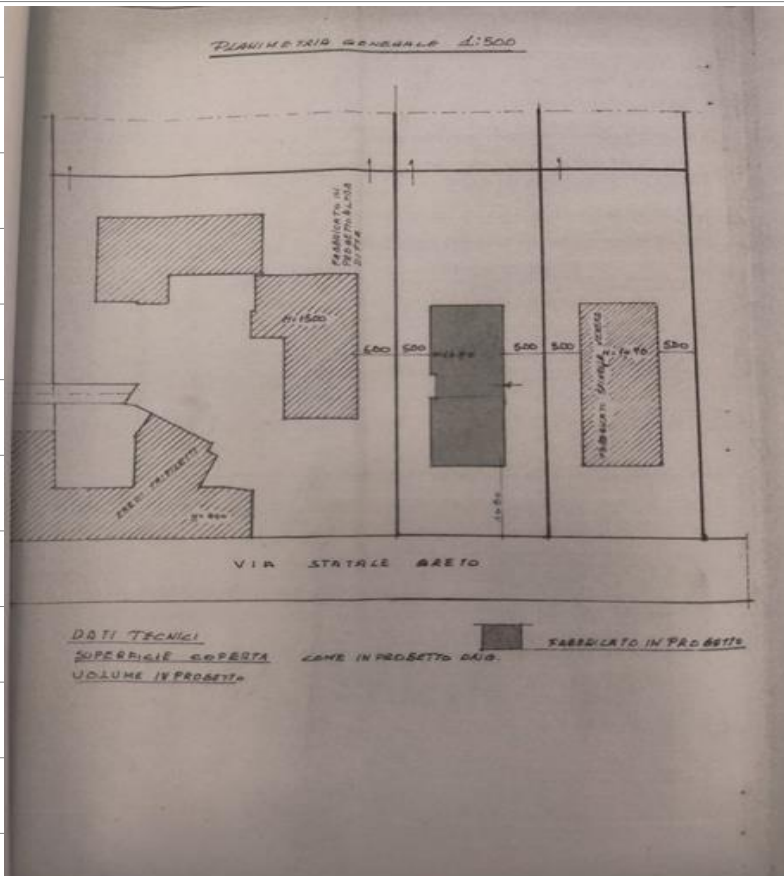


Figura 6. Planimetria generale scala 1:200 concessione edilizia in variante

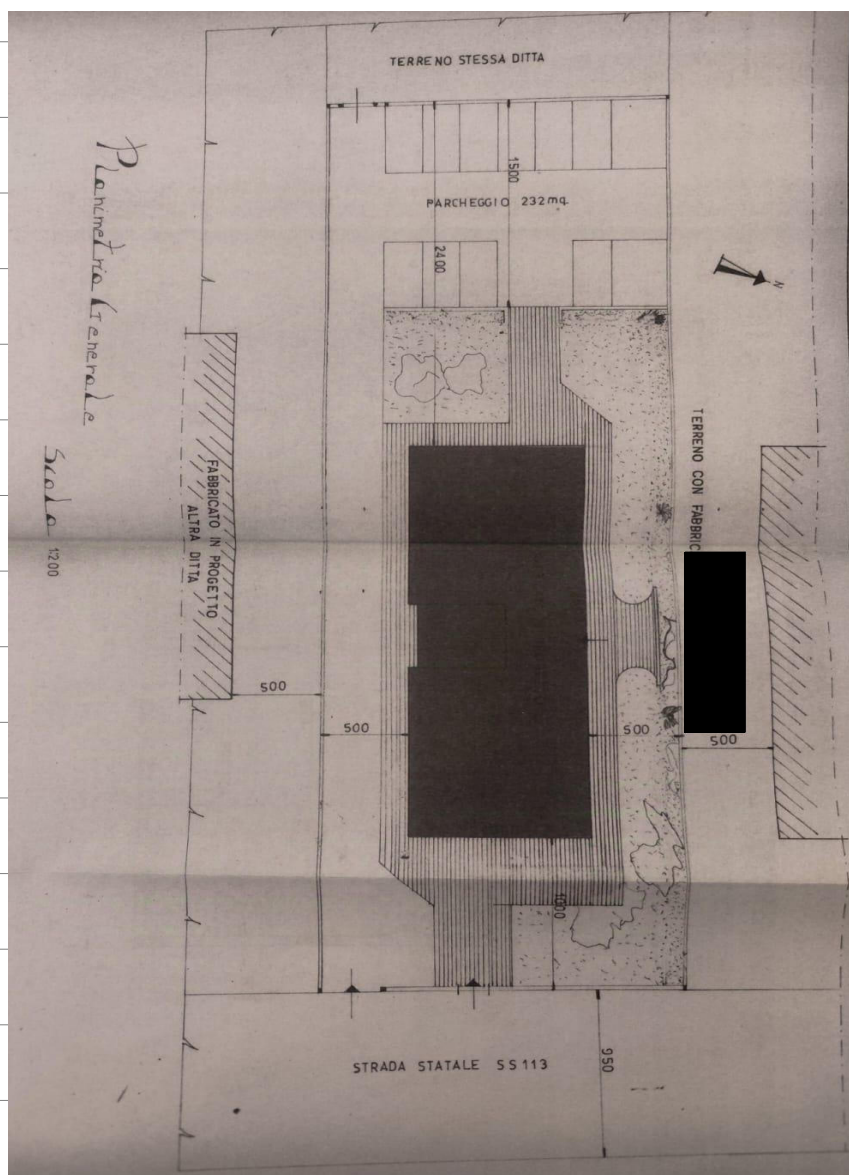


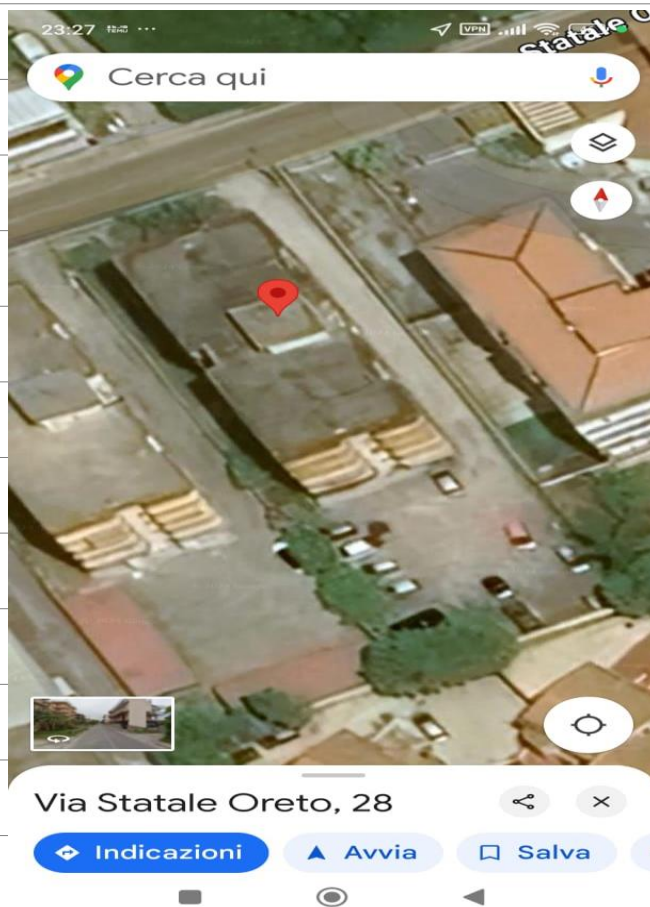
Figura 7 – la palazzina vista da via Oreto - prospetti sud est – sud ovest



Figura 8 – vista da via Oreto prospetto nord -ovest e sud-est



Figura 9 – vista dall’alto – Google maps



#### DATI CATASTALI DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili del lotto 1 appartenenti al medesimo fabbricato in via statale Oreto , 28 sono catastalmente così identificati:

- 1) Appartamento 2° piano-Int. 4 fg 20 part.625 sub 8 cat. A/4 supT 130 mq
- 2) Appartamento 2° piano-Int.3 fg 20 part.625 sub 7 cat. A/4 supT 129 mq
- 3) Appartamento 3° piano -Int.6 fg 20 part.625 sub10 cat. A/4 supT 128 mq
- 4) Appartamento 3° piano -Int.5 fg 20 part.625 sub 9 cat. A/4 supT 130 mq
- 5) Appartamento 4° piano -Int.8-fg 20 part.625 sub 12 cat. A/4 supT 128 mq
- 6) Appartamento 4° piano -Int. 7 fg 20 part.625 sub 11 cat. A/4 supT 130 mq
- 7) Bottega piano terra fg. 20 part.625 sub 2; Cat C/1 sup. 110 mq
- 8) Bottega piano terra fg 20 part 625 sub 4, Cat C/1 sup. 51 mq

9) Beni comuni non censibili (Lastrico solare, vano scala, camminamenti, etc.) fg 20 part 635 sub 1

10) Posti auto scoperti piano terra fg.20, part. 635 subb. 15,16,17,18,19,20,21,22,23,24. (vedi visure catastali allegate)

L'intero fabbricato venne realizzato in forza della concessione edilizia n.1873250985 del 25 Settembre 1985 e relativa variante n. 2608030789 del 03 Luglio 1989 riguardante esclusivamente modifiche interne e la variazione delle aperture esterne senza alterazione della volumetria originaria.

Di seguito l'elaborato planimetrico con tutti i subalterni attribuiti alla particella 625 (Fig. 10) e le planimetrie catastali di alcuni degli appartamenti e di una delle 2 botteghe già presenti nel fascicolo (subb. 2, 7, 8, 9, 10 da fig. 11 a Fig. 15). Tutte le rimanenti planimetrie catastali di proprietà ██████████ ricadenti sulla particella 625 sono in formato cartaceo e, dunque, non essendo reperibili sul sito del catasto, la sottoscritta ha inoltrato all'ufficio del catasto di Messina una richiesta per la rasterizzazione di tutti i subalterni dal numero 1 al 24 della particella 625 in quanto risultano indispensabili in caso di vendita. Non appena disponibili la sottoscritta invierà le planimetrie catastali di tutti gli immobili del lotto 1 al curatore.

Di seguito le planimetrie catastali attualmente in possesso:

Figura 10 elenco subalterni particella 625

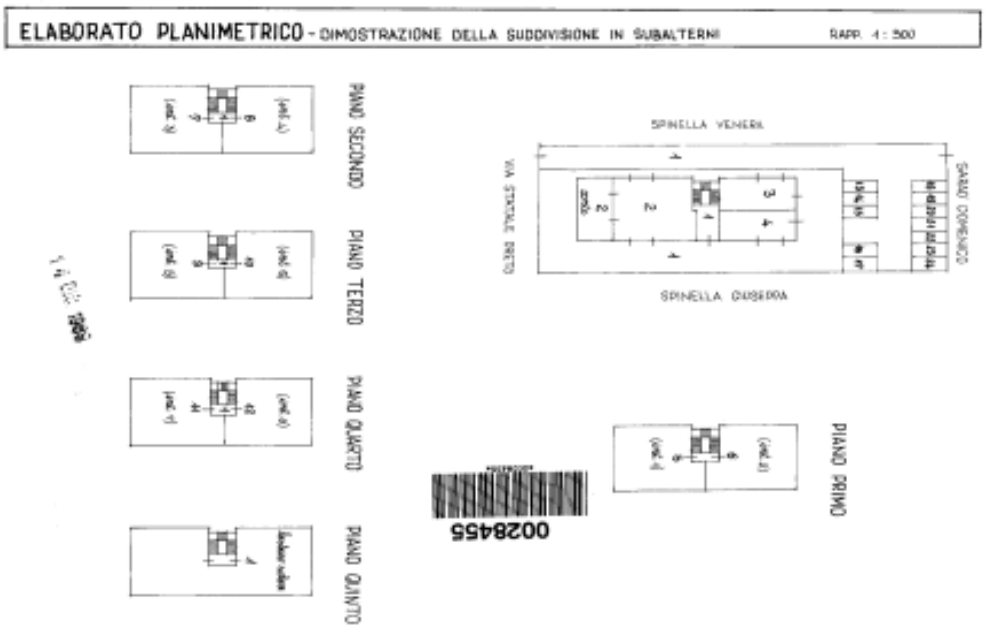
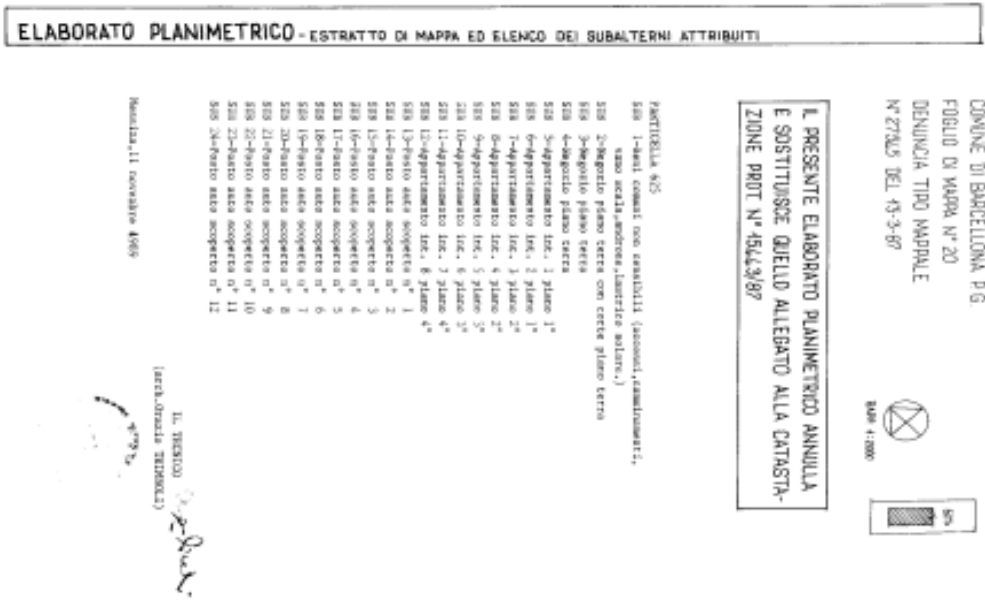




Fig. 11 Bottega fg .20 part. 625 sub 2 piano terra

MODULARIO  
F. fig. 1602/487

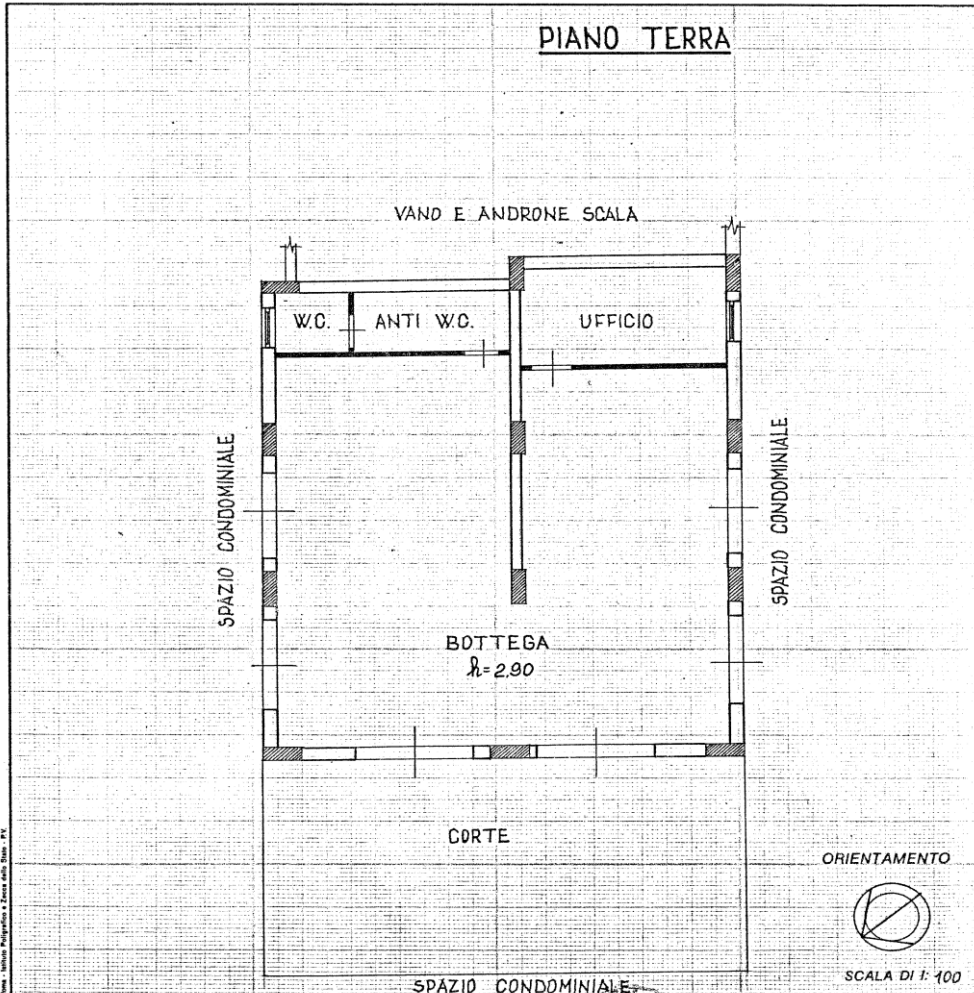


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOL. BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARCELLONA P.G. via STATALE ORETO N° 28 civ.....



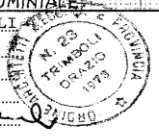
Dato: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PA

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 20  
n. 625 sub. 2

Compilata dall'ARCH. ORAZIO TRIMBOLI  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di MESSINA n. ....  
data ..... Firma *Orazio Trimboli*



RISERVATO ALL'UFFICIO

Fig. 12 Planimetria Catastale part. 625 sub. 7 int. 3 piano secondo

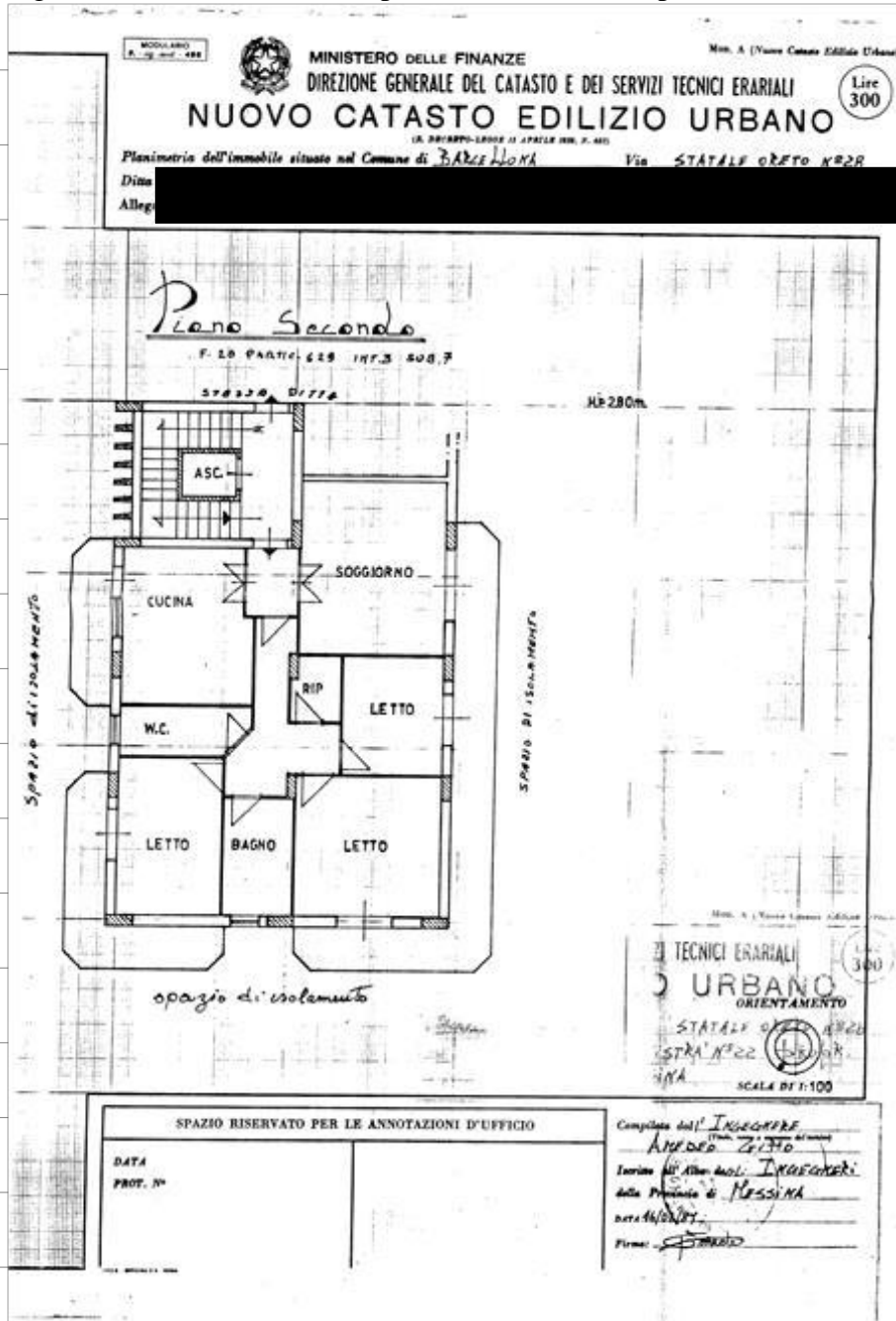




Fig.13 Planimetria Catastale part. 625 sub. 8 int. 4 Piano secondo

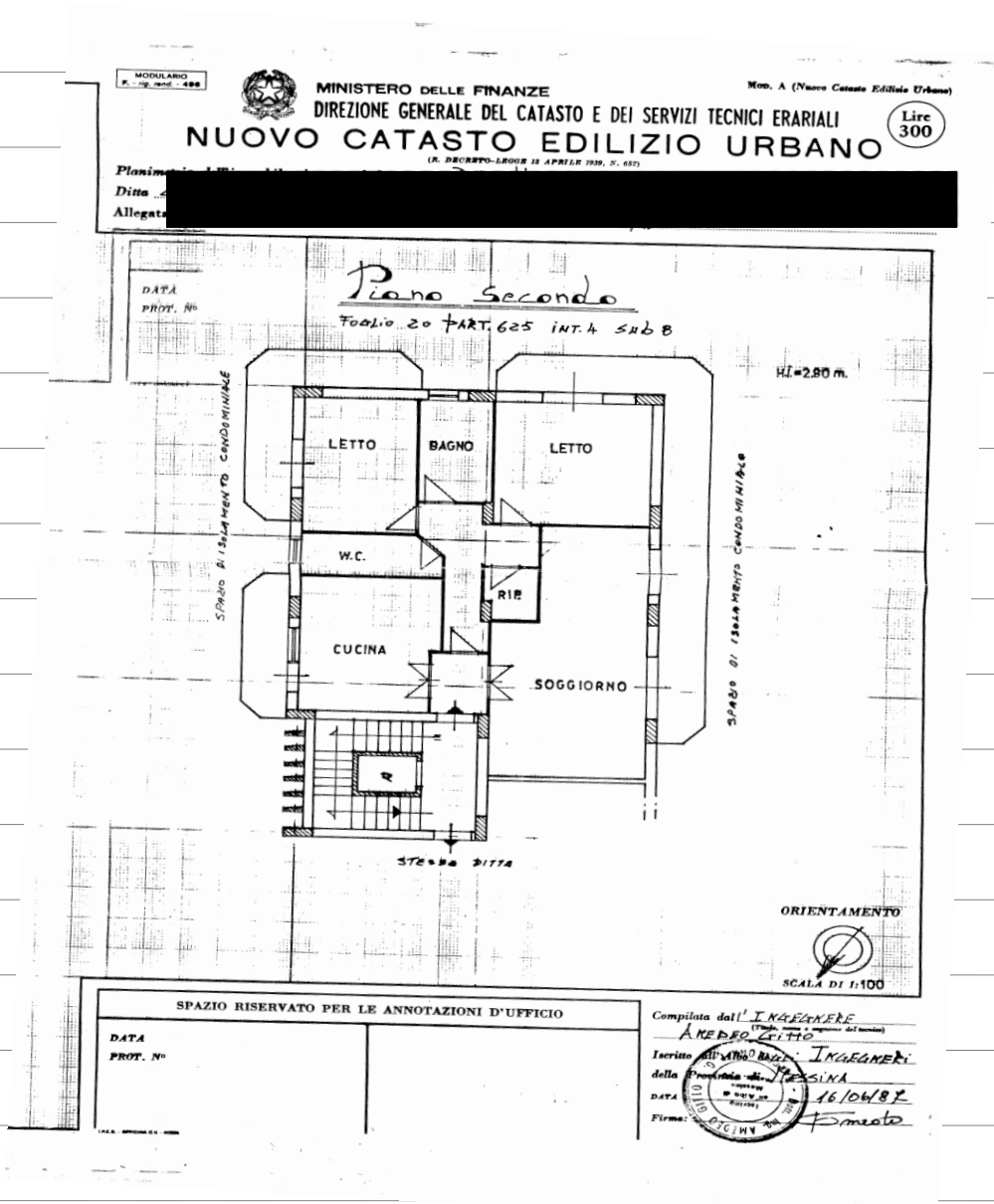


Fig.14 Planimetria Catastale part. 625 sub.10 int. 6 Piano terzo

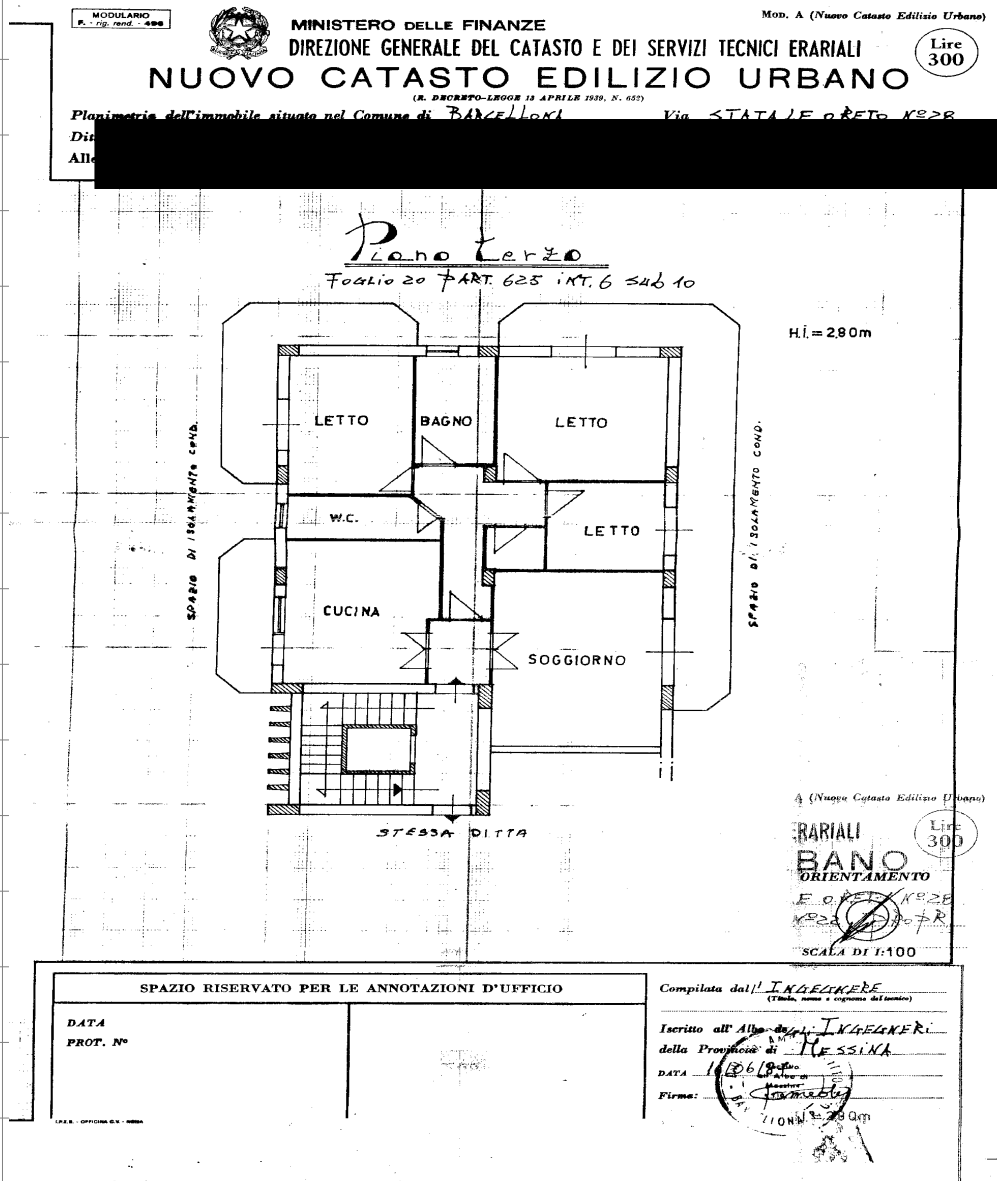
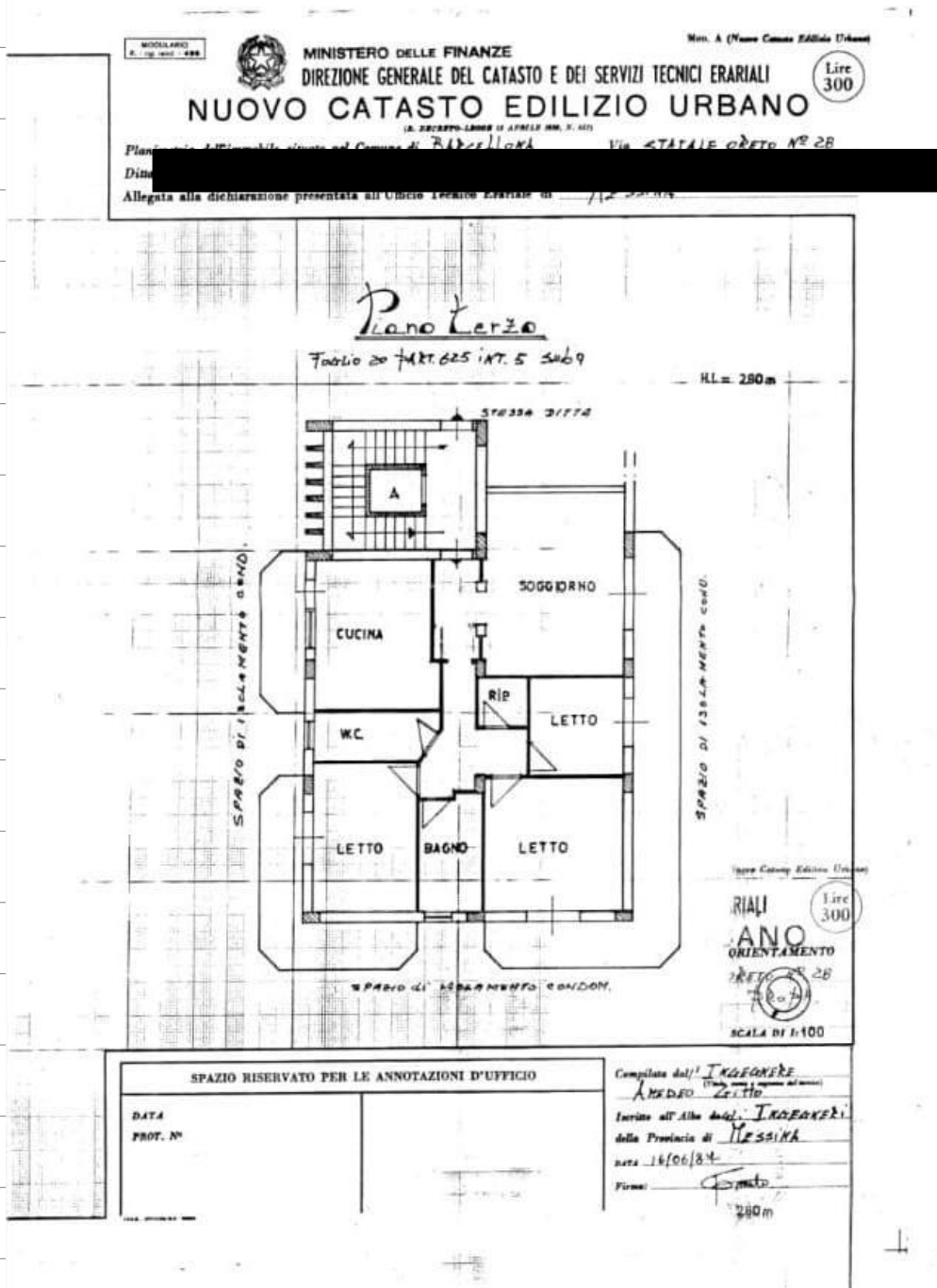


Fig. 15. Planimetria Catastale part. 625 sub.9 int. 5 Piano terzo



Il locale commerciale identificato al sub. 2 è al piano terra, possiede 6 ampie aperture dotate di saracinesca due delle quali su Via Statale Oreto e al suo interno vi sono un bagno ed un ufficio dotati anch'essi di due vani finestra, ha una superficie lorda commerciale totale pari a mq110.

Sul retro prospetto vi è l'altro locale commerciale identificato al sub 4 e avente 3 ampie aperture dotate di saracinesca un bagno e un ufficio per una superficie commerciale totale di circa 51 mq.

Agli appartamenti si accede da un ingresso al vano scala sul prospetto laterale est-sud e vi sono 2 unità abitativa per ogni piano la cui distribuzione è perfettamente speculare ed, escluso il sub. 8 e il sub. 9, hanno la medesima distribuzione dei vani ed in particolare il piano tipo è costituito da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio; esclusi i bagni e il ripostiglio ogni vano ha accesso diretto ad ampi balconi.

La superficie lorda, comprensiva di pareti perimetrali, è circa mq 120 escluso i balconi che hanno una superficie totale di circa 31 mq.

L'appartamento identificato al sub 8 si trova al si trova al 2° piano e differisce dagli altri appartamenti perché ha un vano soggiorno più ampio ed una camera da letto in meno; la superficie lorda escluso i balconi è pari a circa 120 mq. Il sub 9 differisce dagli altri esclusivamente per la mancanza di un tramezzo tra il disimpegno e il soggiorno; la superficie totale lorda è anch'essa di circa 121 mq.

La Terrazza è di pertinenza degli appartamenti di proprietà [REDACTED] e di titolo di proprietà allegato la cui sup. complessiva lorda e di circa 240 mq escluso i balconi;

Il vano scala è privo di impianto di risalita e vi è solo la predisposizione del

vano tecnico per l'alloggiamento dell'ascensore.

Il parcheggio esterno attualmente è costituito da una area sterrata non avente alcun posto contrassegnato né limitato da segnaletica orizzontale così come invece indicati nell'elaborato planimetrico catastale. Dalle visure catastali si individuano 12 posti auto dal sub 13 al sub 24. I subb. 13 e 14 appartengono ad altra Ditta. (vedi fig. n 8).

Le planimetrie catastali presenti nel fascicolo relative alla bottega (Sub 2) e agli appartamenti ai vari piani risultano conformi al progetto assentito (progetto di variante n. 2608030789) e allo stato attuale dei luoghi. Di seguito si riportano uno stralcio degli elaborati grafici più significativi relativi alla concessione in variante n. 2608030789 con delle zone marcate in rosso dalla sottoscritta per una più chiara lettura. Vedi da fig. 16 a fig 22. di seguito riportate.

Fig. 16 Concessione edilizia in variante. 2608030789

COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO  
PROVINCIA DI MESSINA

Pratica N. 9294 - Anno 19 87

**CONCESSIONE**  
per la esecuzione di attività edilizia n. 2608030789

IL SINDACO

Vista la domanda in data 16/7/89 acquisita agli atti del Comune di Barcellona P. G.  
il 17/7/89 prot. generale d'entrata n. 26116 per la quale il Sig. SARAO\* DOMENICO

Codic. fiscal. ....

quali i proprietari (o altro titolo) del terreno e fabbricato

CATASTATO AL FOGLIO di mappa n. 20 part. 625 - 532  
art. 17062 in ditta non aggiornata  
sita in località C/da Cavaliere - Via Statale, 113

C H I E D E

la concessione edilizia per realizzare sull'area medesima le seguenti opere Variante alla  
C.E. 1873250985

- VISTI i disegni allegati alla domanda, redatti da Ing. Gito Amedeo  
C.F. GTT WDA 49126 A638N

- VISTO il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 24/11/87 espresso in sede di  
riunione di Commissione Edilizia;

- VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 13/11/87 ;

- VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 24/11/87 ;

- VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e di Polizia urbana;

- VISTO il capo IV del titolo II della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 Agosto 1967, n. 765;

- VISTO il regolamento generale per l'igiene del lavoro approvato con R.D. 14 Aprile 1927, n. 530.

Fig 17 botteghe al piano terra di propriet [redacted]

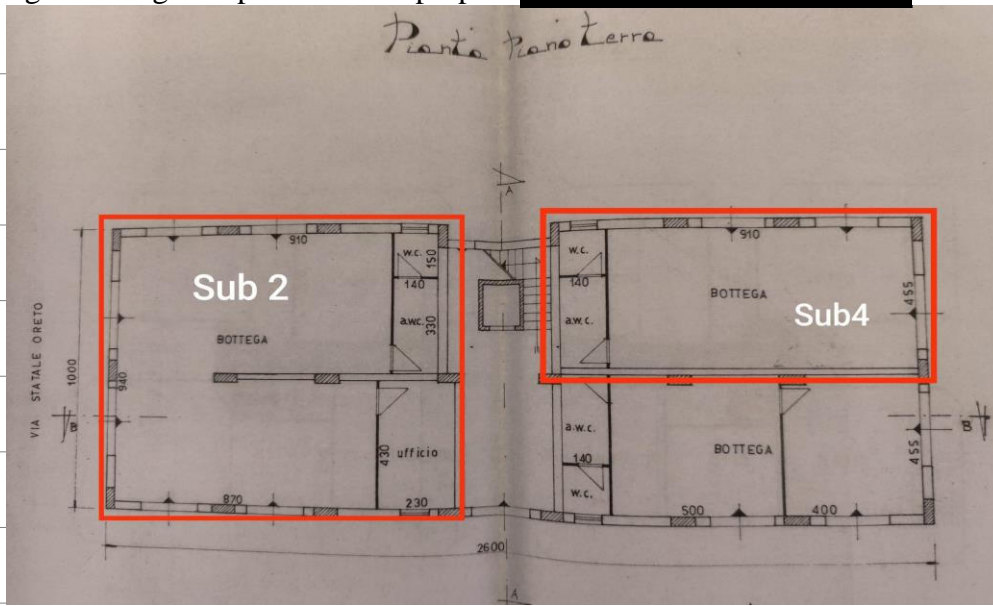


Fig. 18 Appartamenti piano tipo fabbricato via Oreto, 28

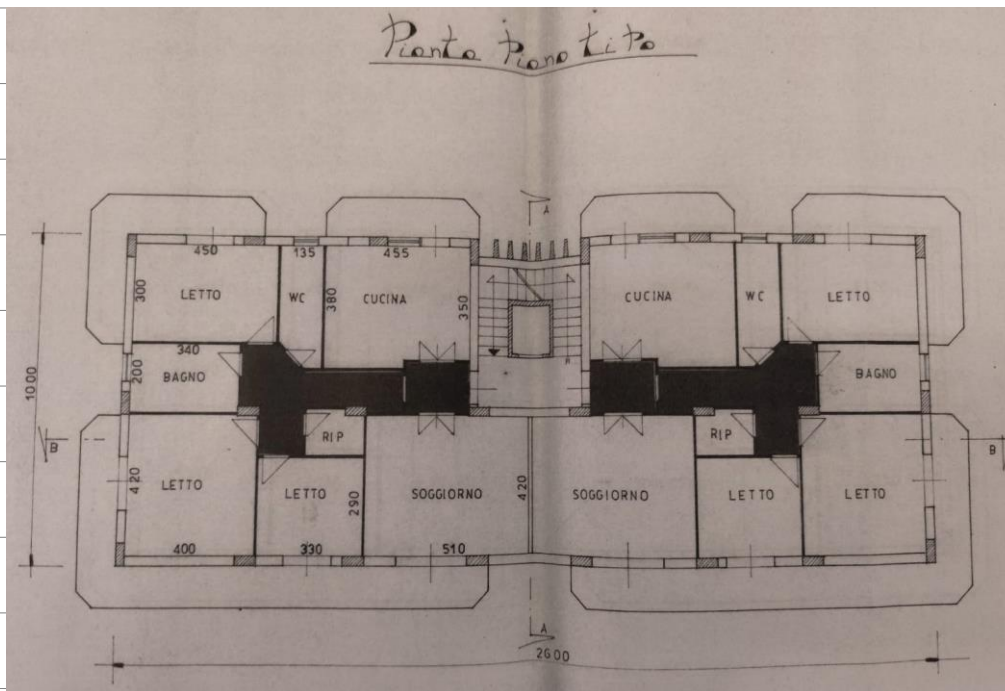


Fig 19. Appartamenti piano secondo propri [redacted]

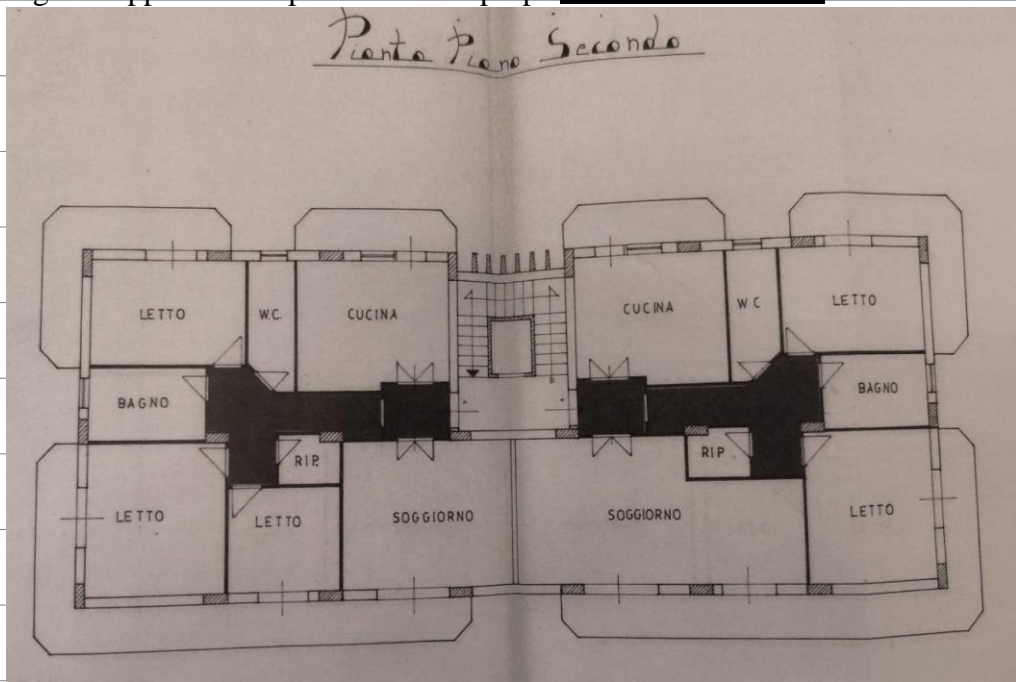


Fig 20 Appartamenti piano terzo propriet [redacted]

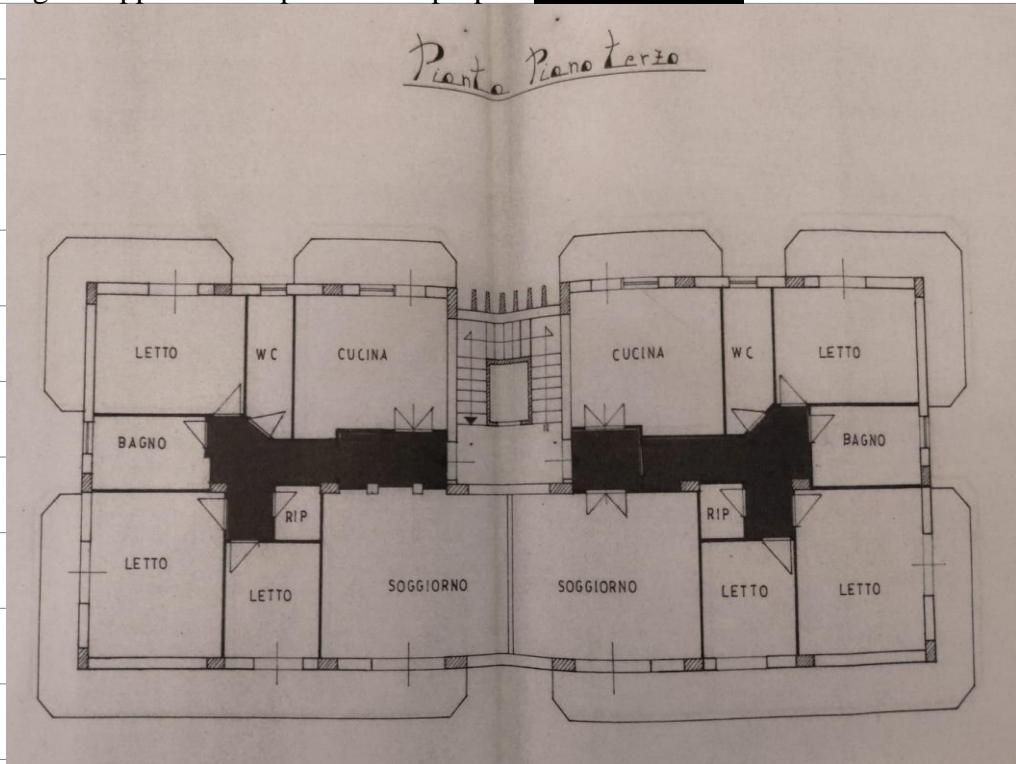




Fig 21 pianta copertura proprie

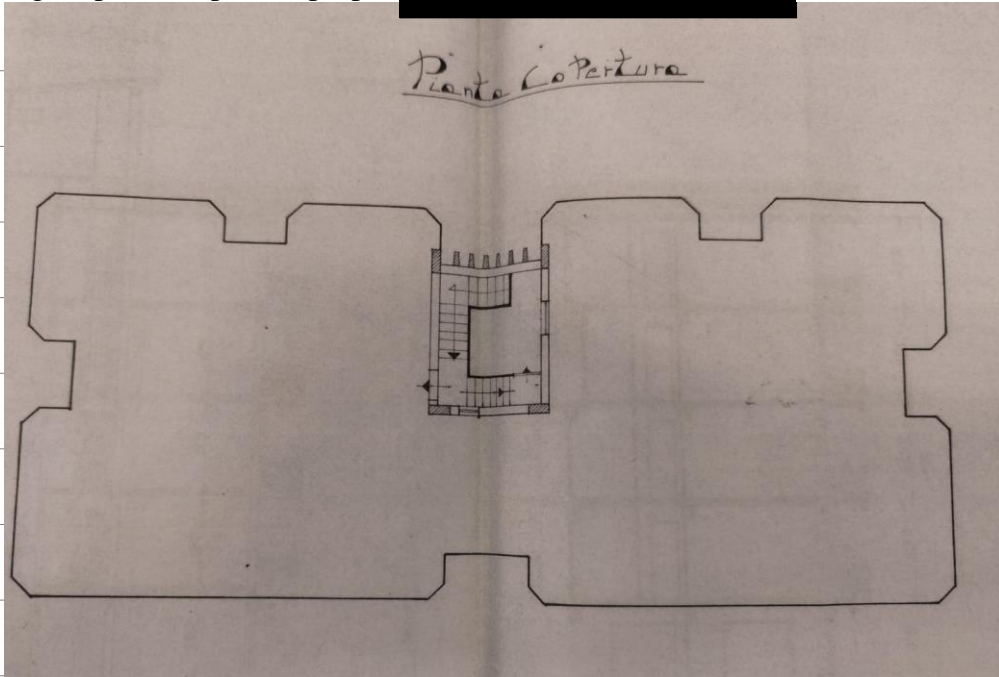
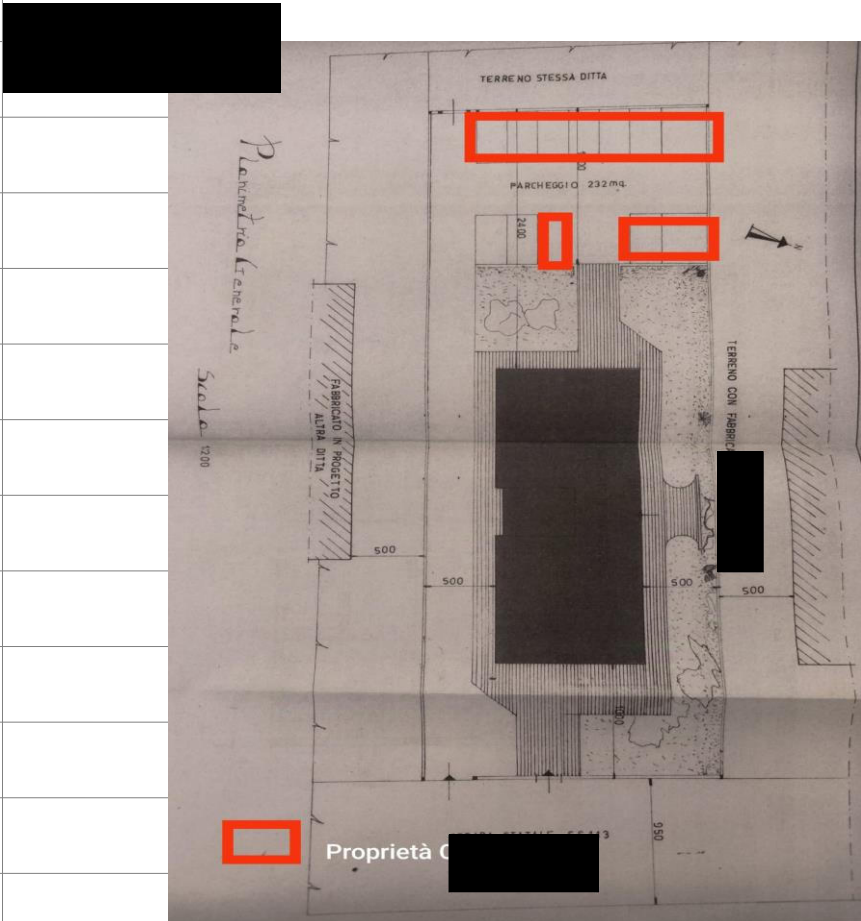


Fig 22 planim. generale con l'indicazione dei parcheggi di proprietà





## STRUTTURA PORTANTE E FINITURE

La struttura portante è intelaiata in cemento armato con muri di tamponamento in laterizi forati da cm.30, tramezzature interne in laterizi forati da cm.8, solai di interpiano misti in laterocemento. La copertura è piana e calpestabile ed è priva di rivestimenti.

Le finiture degli appartamenti risultano essere quelle normalmente usate nelle civili abitazioni standard e cioè:

- Pareti ad intonaco tinteggiato;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Porte interne in legno del tipo “tamburato”;
- Serramenti delle finestre in legno senza vetro-camera;
- Bagni con sanitari in gres porcellanato.

Inoltre sono dotati di:

- Impianto elettrico da adeguare alle normative vigenti;
- Impianto di produzione acqua calda autonomo non funzionante.
- Singole unità di condizionamento.

## CONSISTENZE SUPERFICIALI

-La bottega identificata al sub 2 ha una sup. commerciale di mq.110

- La bottega al sub 4 ha una superficie commerciale di circa mq 51

-Gli appartamenti al secondo piano, sub 7 e 8 , hanno una **superficie commerciale** rispettivamente di mq. circa **130 mq** e **129 mq** che scaturisce dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e le superfici dei balconi ridotte di 1/3.

-L'appartamento al terzo piano sub 9 ha una **superficie commerciale** di circa **130 mq** che scaturisce sempre dalla somma della superficie lorda 121 mq e dei

balconi ridotti ad 1/3;

- L'appartamento al terzo piano, sub 10, ha una superficie commerciale pari a **mq 128**, che scaturisce sempre dalla somma della superficie lorda 119 mq e dei balconi ridotti ad 1/3;

-L'appartamento al quarto piano sub 11, ha una superficie commerciale di **mq. 130**, che scaturisce dalla somma della superficie lorda di mq. 121 e dei balconi ridotti ad 1/3;

- L'appartamento al quarto piano, sub 12, ha una superficie commerciale pari a **mq 128**, che scaturisce dalla somma della superficie lorda di mq. 119 e dei balconi ridotti ad 1/3;

- I posti auto catastati sono in totale 10 dal sub 15 al 24 e hanno una superficie di 10 mq ad esclusione del sub 15 che ha un sup. di 20 mq. Per la stima ho associato un posto macchina ad ogni appartamento e due posti macchina per ogni negozio. Al negozio più grande (sub 2) si associa per la stima un posto auto da 10 mq e l'unico posto auto di 20 mq (sub 15).

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'intero fabbricato versa in uno stato di semiabbandono e vi sono segni evidenti di totale assenza di interventi manutentivi. I prospetti sono fortemente degradati, i frontalini e l'intradosso dei balconi sono lesionati a causa di infiltrazioni dalla pavimentazione degli stessi e si notano macchie di umidità diffuse. La situazione si aggrava all'ultimo piano in quanto il lastricato di copertura è privo di pavimentazione e la guaina esistente è totalmente cristallizzata e non più idonea a garantire l'impermeabilizzazione di tutta la copertura. Per tale ragione, non solo i balconi ma tutto il solaio dell'ultimo impalcato è soggetto a

gravi fenomeni di infiltrazione da acqua meteorica che con il perpetuarsi negli anni ha generato sull'ultimo impalcato il gravissimo fenomeno di sfondamento delle pignatte. Il solaio, in condizioni di degrado avanzato, ha perso la sua capacità portante, configurando un rischio strutturale significativo di cedimento e collasso sull'impalcato sottostante. Al piano terra si rilevano evidenti tracce di umidità ascendente, sia all'interno sia all'esterno del fabbricato; tuttavia, non sono emerse deformazioni, cedimenti differenziali o lesioni significative che compromettano la stabilità degli elementi portanti principali, quali pilastri e travi. Il vano scala si presenta in uno stato rustico, privo di rivestimenti, serramenti e ascensore. I serramenti in legno e le tapparelle degli appartamenti, ormai obsoleti e in parte danneggiati, risultano inadeguati sia dal punto di vista funzionale sia da quello termo-coibentante, non garantendo le prestazioni richieste in termini di isolamento termico ed efficienza energetica. Gli appartamenti situati al quarto piano si trovano in condizioni critiche, in gran parte riconducibili al degrado strutturale sopra descritto, e necessitano di un tempestivo intervento di consolidamento e ripristino del solaio per garantire la sicurezza e la funzionalità. Tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, ecc.) risultano tecnicamente superati e non conformi agli standard normativi vigenti, richiedendo pertanto una completa revisione o sostituzione.

I particolari e i dettagli sopraesposti si evincono dal rilievo fotografico allegato.

## RILIEVO FOTOGRAFICO

**Foto 1** prospetto lato parcheggio.



**Foto 2** particolare intradosso solaio e serramenti appartamenti 4° piano



**Foto 3** Intradosso solaio appartamenti piano terzo.



Foto 4 intradosso e frontalini balconi prospetto laterale.



Foto 5 Lastrico solare -copertura





Foto 6. Locale commerciale piano terra sub 2.



Foto 7. Appartamento terzo piano sub 9 int 5



Foto 8. Appartamento piano secondo



Tutti gli immobili risultano conformi al progetto in variante assentito e alle planimetrie catastali ad oggi in possesso. Non risulta dal fascicolo reperito all'ufficio tecnico di Barcellona P.G. il certificato di agibilità. Lieve difformità risulta nell'area esterna adibita a parcheggio in quanto non risultano identificati i posti auto da segnaletiche orizzontali così come indicati nell'ultimo progetto assentito.

Dal primo sopralluogo è emerso che gli immobili sono tutti liberi ad esclusione dell'appartamento al secondo piano che è attualmente occupato senza titolo dal Sig. [REDACTED] e vi abita dal 1986.

Sui beni staggiti, non gravano vincoli di carattere storico-artistico, paesaggisti-



co e idrogeologico, o derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; non è costituito un condominio non vi è un regolamento condominiale e dunque non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie condominiali.

Dall'analisi dei luoghi e della documentazione in atti, nonché da quella reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

Non sono altresì emersi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene, ne vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico etc...

La sottoscritta ha effettuato una richiesta all'ufficio tributi del comune di Barcellona P.G. per verificare se risultassero pendenze sugli immobili in esame. (acqua, rifiuti, etc.);

Non risulta nessuna attestazione di pagamento effettuato da parte [redacted] [redacted] : ICI/ IMU e TASI. Come comunicazione dell'ufficio tributi di seguito riportata

**COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**  
*Città Metropolitana di Messina*  
UFFICIO TRIBUTI III SETTORE

All'Ing. Randazzo Elvira Tindara  
*pec:ingelvirarandazzo@pec.it*

OGGETTO:posizione debitoria I.M.U..

In riferimento all'istanza pec.prot. n. 40560 DEL 23/07/2024, presentata dal curatore fallimentare Ing. Elvira Tindara Randazzo per la Ditta [redacted] la posizione debitoria, si informa che secondo la normativa resta l'obbligo da parte del curatore fallimentare di provvedere a versare l'imposta I.C.I. dagli anni 1993 al 2011, l'imposta I.M.U. dal 2012 e l'imposta TASI dal 2014 al 2019 entro i termini previsti dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.  
Come da accordi verbali si inviano le aliquote I.C.I./I.M.U. e TASI.

Barcellona Pozzo di Gotto 02/08/2024

IL DIRIGENTE DELL'III SETTORE  
Dott.ssa Antonella Truglio

## STIMA DEL BENE

Come già evidenziato in precedenza, l'immobile in oggetto è un fabbricato a destinazione mista, comprendente sia spazi ad uso commerciale sia unità residenziali, situato nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, in Via Statale Oretto n. 28.

La sua posizione geografica, illustrata nelle immagini riportate in Figura 3, evidenzia una localizzazione strategica in zona semi-centrale, ben collegata con il centro urbano di Barcellona Pozzo di Gotto e a breve distanza da importanti infrastrutture e servizi, quali istituti scolastici, luoghi di culto, il comando dei Carabinieri, nonché poli di interesse turistico e commerciale, come il centro storico di Milazzo, il porto e i principali centri commerciali della zona.

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile, la sua destinazione d'uso, le caratteristiche intrinseche (ad esempio, la struttura, i materiali impiegati) ed estrinseche (come la posizione, i collegamenti e i servizi disponibili), nonché tenendo conto dei dati raccolti mediante approfondite indagini di mercato condotte presso operatori del settore, si procede alla stima del più probabile valore commerciale del bene. Tale stima è determinata partendo dall'analisi del costo unitario di riferimento, opportunamente calibrato sulla base delle specificità dell'immobile in esame.

## PROCESSO DI VALUTAZIONE.

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del

bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;

- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Nella scelta della metodologia di stima si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'edificio, in particolare lo stato di notevole degrado e le dinamiche sociali, economiche e del mercato immobiliare.

Con riferimento all'ordinarietà e per tipologia edilizia analoga in stato conservativo normale, sono stati reperiti i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI, riferiti nel comune in cui il bene ricade:

Si è ritenuto altresì di prendere in analisi le quotazioni del borsino immobiliare del Comune di Barcellona P.G., relativo alla categoria degli immobili commerciali e residenziali del primo semestre del 2024 in Via Statale Oreto come riportati di seguito:

Fig 23 OMI Valore di mercato abitazioni civili località Oreto.

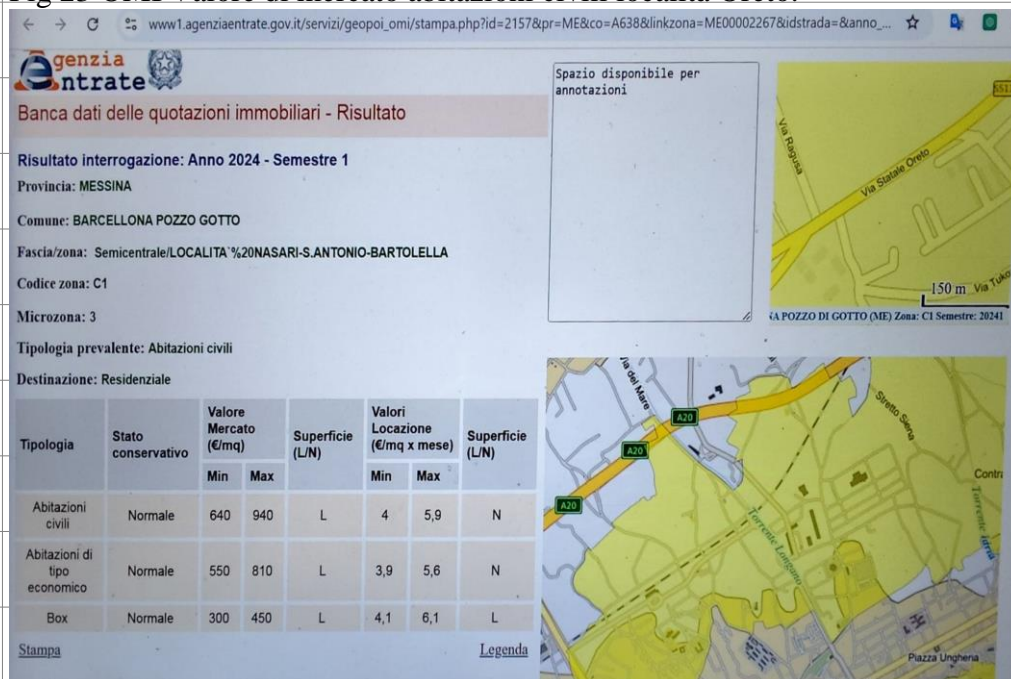
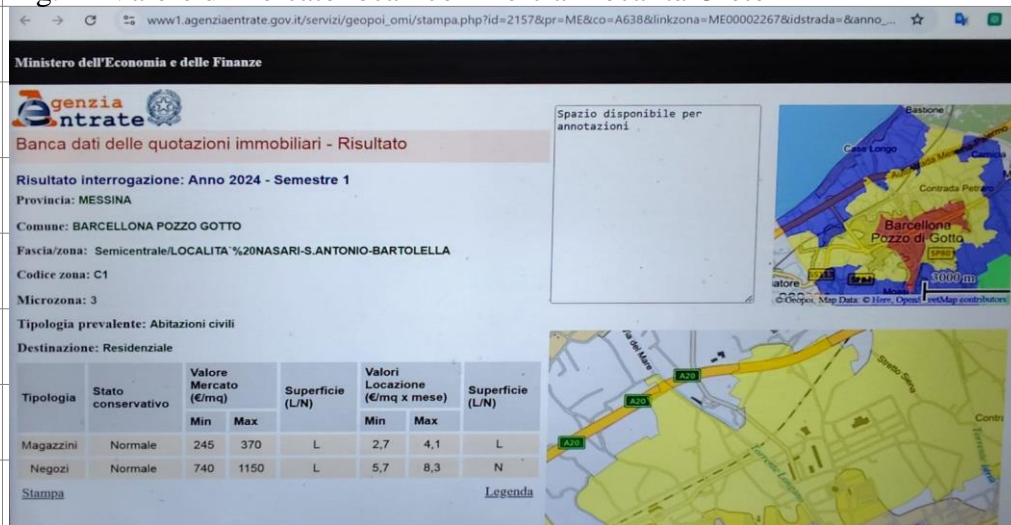
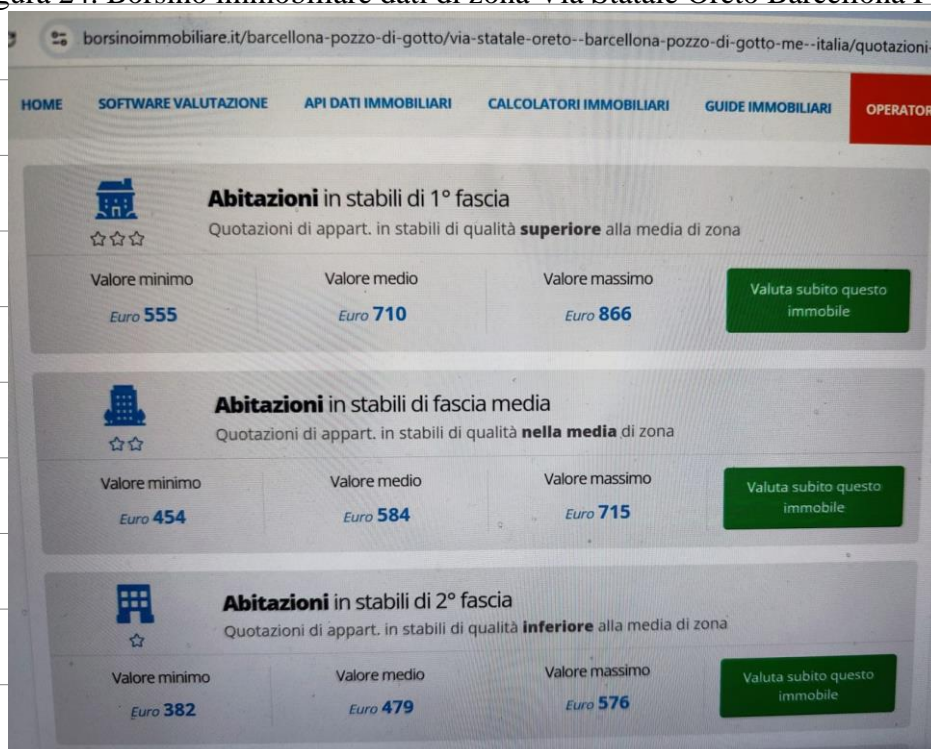


Fig. 24 Valore di mercato locali commerciali località Oreto



Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti popolari nella zona in esame è compreso tra 550 €/m<sup>2</sup> e 819 €/m<sup>2</sup> per la compravendita. Il prezzo-medio di zona per un appartamento in condizioni normali abitabili è circa **680 €/mq.**

Figura 24. Borsino immobiliare dati di zona Via Statale Oreto Barcellona P.G.



Le quotazioni media di appartamenti abitabili di qualità inferiore per il borsino immobiliare è pari a **479 €/mq**. Per tutto quanto sopra, sentiti anche i vari operatori commerciali e tecnici della zona, tenuto conto del grado di urbanizzazione, della posizione, si reputa equo fissare il prezzo medio di un appartamento popolare di nuova costruzione in **579 €/mq** come il più probabile valore unitario di mercato degli appartamenti in esame, comprensivo di pertinenze e parti comuni.

Si conclude che a questa cifra è opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà per meglio quantificare il degrado derivante dall'epoca di costruzione.

$$D = (A+20)^2 : 140 - 2,86$$

Dove D=deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n

A=percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in 100 anni;

considerato che l'immobile in questione risale circa al 1985 e che pertanto

$A = 40$ , si **ottiene** un coefficiente di deprezzamento per vetustà pari a  $D=22\%$

.Per quanto sopra è lecito considerare congruo un valore pari a  $\text{€/mq } 579 \times (100-22)/100 = \text{€/mq } 451,62 = \mathbf{450 \text{ €/mq}}$ .

Applicando un ulteriore coefficiente riduttivo che tenga conto anche dell'assenza di fattori di pregio, stato di degrado delle parti private e degli spazi condominiali annessi, della vetustà e obsolescenza, delle condizioni di manutenzione degli appartamenti (strutturale ed impiantistica) ed in particolare diversificando la gravità dello stato manutentivo ai vari piani, si ha:

-25% per gli appartamenti al 2° piano  $450-112,50 = \mathbf{337,50 \text{ €/mq}}$

-35 % per gli appartamenti al 3 piano e  $450-157,50 = \mathbf{292,50 \text{ €/mq}}$

-45% per gli appartamenti al 4 piano si ha:  $450-202,50 = \mathbf{247,50 \text{ €/mq}}$

#### **Valori arrotondati**

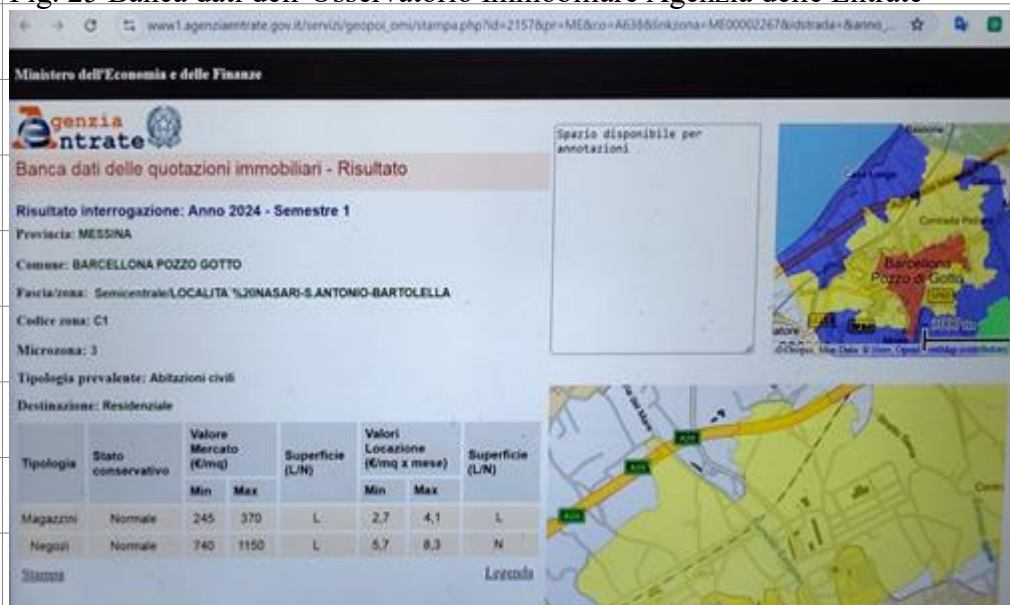
appartamenti al 2° piano- **337€/mq**

appartamenti al 3° piano- **292€/mq**

appartamenti al 4° piano - **247 €/mq**

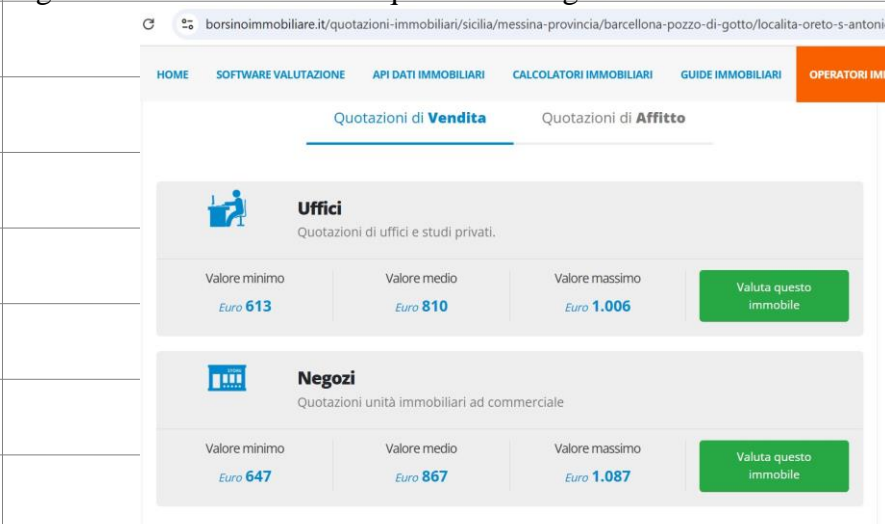
## STIMA BOTTEGHE AL PIANO TERRA

Fig. 25 Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate



Secondo i dati dell' OMI, il prezzo dei negozi nella zona in esame è compreso tra 740 €/m<sup>2</sup> e 1150 €/m<sup>2</sup> per la compravendita. Il prezzo medio di zona per un locale commerciale nuovo è circa **945 €/mq**.

Fig. 26 Borsino Immobiliare quotazioni Negozi Via Statale Oreto.



Secondo il Borsino, la quotazione immobiliare relativa ai negozi nuovi nella zona in esame si attesta al valore di **867 €/mq**.

Applicando la medesima procedura applicata per le unità immobiliari abitative, si reputa equo fissare il prezzo medio (dati OMI e Borsino immobiliare) di

un negozio di nuova costruzione in **900 €/mq** come il più probabile valore unitario di mercato dei negozi della zona in esame, comprensivo di pertinenze e parti comuni se fossero nuovi.

Si conclude, che a questa cifra è opportuno applicare nel nostro caso il medesimo coefficiente riduttivo pari al 22% calcolato sopra per gli appartamenti che tiene conto della vetustà dell'unità commerciali.,

$$\text{€/mq } 900 \times (100-22)/100 = \text{€/mq } 702$$

Applicando un ulteriore coefficiente riduttivo che tenga conto anche dell'assenza di fattori di pregio, stato grave di degrado delle parti private e degli spazi condominiali annessi, della vetustà e obsolescenza, delle condizioni di manutenzione dei negozi (finiture ed impianti), si ha:

$$702 \times (100-25)/100 = \text{€/mq } 526,25 = \text{€/mq } \mathbf{520}$$

La bottega sul retro prospetto (sub 4) ha minor valore rispetto la bottega prospiciente la trafficatissima via Statale Oreto dunque, su di essa, si applica un ulteriore fattore di riduzione pari al 20% del valore sopra calcolato (520 €/mq) e si ha  $520-104 = \mathbf{416 \text{ €/mq}}$ .

#### **4 QUADRO DI RIEPILOGO: STIMA E DESCRIZIONE SINGOLE**

##### **UNITA' LOTTO 1**

1) Appartamento 2° piano-Int. 4 fg 20 part.625 sub 8 cat. A/4 supT 130 mq

$$\mathbf{Stima} = 130 \text{ mq} \times 337 \text{ €} = \mathbf{43.810 \text{ €}}$$

2) Appartamento 2° piano-Int.3 fg 20 part.625 sub 7 cat. A/4 supT 129 mq

$$\mathbf{Stima} = 129 \times 337 \text{ €} = \mathbf{43.473 \text{ €}}$$

3) Appartamento 3° piano -Int.6 fg 20 part.625 sub10 cat. A/4 supT 128 mq

$$\mathbf{Stima} = 128 \text{ mq} \times 292 \text{ €} = \mathbf{37.376 \text{ €}}$$

4) Appartamento 3° piano -Int.5 fg 20 part.625 sub 9 cat. A/4 supT 130 mq



**Stima**= 130 mq x 292€= **37.960 €**

5) Appartamento 4° piano -Int.8-fg 20 part.625 sub 12 cat. A/4 supT 128 mq

**Stima**= 128mq x 247 € =**31.616 €**

6) Appartamento 4° piano -Int. 7 fg 20 part.625 sub 11 cat. A/4 supT 130 mq

**Stima**= 130 mq x 247€ = **32.110 €**

7) Bottega piano terra fg. 20 part.625 sub 2; Cat C/1 sup. 110 mq

Stima 110 mq x 520 € = **57.200 €**

8) Bottega piano terra fg 20 part 625 sub 4, Cat C/1 sup. 51 mq

Stima 51 mq x 416 € = **21.216 €**

### **STIMA TOTALE LOTTO 1 SOMMANO**

**304.761/00 €** (trecentoquattromilasettecentosessantuno/00)

#### **Allegati:**

1- -Verbali sopralluoghi;

2-Concessione edilizia n 1873250985 del 25/ 09/ 85 intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a n. 5 elevazioni fuori terra”, corredata da elaborati tecnici e relazione tecnica. (cartaceo)

3 Calcolo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.(cartaceo)

4-Atto di compravendita particella n. 625 e 804 a favore [REDACTED]

(Conserv. dei reg imm. 8.04.54 rogato dal Notaio Felice Tommaso Maymo  
ne Tommaso registrato a Barcellona P.G. il 27.04.54 al n. 1198 Pratica n. 9294  
anno 1987) (Cartaceo)

5- Atto di compravendita a favore d [REDACTED]

26012 Reg. n 1008 Trascr. 9816/8092 rogato dal Notaio Felice Spinella in data  
04.04 1976. (Cartaceo)

6- Concessione edilizia n. 2608030789 (Variante alla conc. n. 1873250985del

25/09/85) del 03.07.89 riguardante modifiche dei prospetti dell'intero fabbricato e della distribuzione interna dei vani al secondo e al terzo piano senza aumento di volume e superficie. Elaborati grafici e relazione tecnica illustrativa.

6- calcoli degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione (Cartaceo)

7- Planimetrie e Certificati catastali;

8 Richiesta rasterizzazione al Catasto planimetrie catastali mancanti;

8- Competenze tecniche e documentazione spese sostenute;

Barcellona P.G., 10.12. 24

Il CTU

Ing. Elvira Tindara Randazzo



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Elvira Tindara Randazzo". To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ING. ELVIRA RANDAZZO", "Iscritta al Albo dei Periti e Architetti", "N. 205", and "BARCELONA P.G.". The stamp is partially overlaid by the signature.