

TRIBUNALE di MESSINA – SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA, aggiornata a 20 cespiti

██████████ s.p.a.”, iscritto al n°21/1996 R.G.F.-

- Giudice Istruttore: Dott. U. ██████████
- curatore fallimentare, Avv. ██████████ corso Cavour n. 143, 98122 Messina (Me);

Oggetto: Consulenza Tecnica d’Ufficio per l’aggiornamento della stima immobiliare e delle planimetrie catastali, dei beni compresi nella massa fallimentare, ricadenti nel complesso “**Golden Sunset**”, sito in sito in Rometta 98043 (Me), fraz. Marea, c.da Fondaco Nuovo, via Cucinotti Violato.-

La presente relazione di consulenza tecnica, per una migliore comprensione, è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) - PREMESSA INTRODUTTIVA
- 2) - DESCRIZIONE degli IMMOBILI oggetto di stima
- 3) - STIMA del VALORE ATTUALE di MERCATO

1. PREMESSA INTRODUTTIVA

Lo scrivente Ing. Ezio Saccà, veniva nominato consulente d’Ufficio del Tribunale di Messina nel procedimento fallimentare indicato in epigrafe, in data 21/11/2013, con provvedimento del G.D. Dott. U. ██████████ nel quale gli veniva assegnato il compito di procedere “*all’aggiornamento al valore attuale delle perizie di stima (del 1999) di circa 100 unità immobiliari di proprietà della Curatela (del fallimento ██████████ ed all’aggiornamento, ove necessario, delle planimetrie catastali*”. In questo contesto, la Curatela fallimentare incaricava lo scrivente perito di procedere alla nuova stima degli immobili in capo al fallimento, facenti parte del complesso “Golden Sunset”, che costituiranno appunto oggetto della presente perizia.-

Il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti relativi alla causa in oggetto ed aver

verificato l'esatta ubicazione degli immobili, previa produzione all'U.T. di Messina dell'estratto del foglio di mappa catastale e delle planimetrie (allegate alla presente) degli immobili da visitare, stabiliva l'inizio delle operazioni peritali, convocando tramite lettere raccomandate A.R. gli occupanti degli immobili. Trattandosi di un elevato numero di immobili da visitare, questo perito organizzava un calendario dei sopralluoghi ripartendo gli appuntamenti in diverse giornate, a distanza di una settimana circa l'uno dall'altra, in maniera da poter rinviare il prosieguo dei sopralluoghi in relazione alla disponibilità degli occupanti. Scopo della visita, era, oltre quello di rendere edotti gli occupanti stessi dello stato di avanzamento della procedura in corso, esaminare lo stato di conservazione dei beni e procedere alla verifica della conformità dell'attuale planimetria catastale all'effettivo stato dei luoghi, o in caso contrario di prendere nota di eventuali variazioni o modifiche per l'aggiornamento delle stesse.

Pertanto, con la prima convocazione in data 24 e 25 Maggio 2016, lo scrivente si recava sui luoghi d'interesse, siti in Rometta (Me), fraz. Marea, c.da Fondaco Nuovo via Cucinotti Violato, complesso "**Golden Sunset**", per iniziare le operazioni peritali, alla presenza dello stesso curatore. In relazione alle indisponibilità di taluni occupanti, le operazioni peritali vennero completate con svariati nuovi sopralluoghi (undici), previo ricerca dei recapiti degli interessati, o riscontro degli immobili liberi, fino a che la visita dei cespiti residui si completò solo in data 14 gennaio 2017.-

Gli attuali occupanti presenti hanno acconsentito affinché il sottoscritto ispezionasse i beni da esaminare, ad esclusione di uno, successivamente indicato (in Catasto 002.3231.6), in maniera da effettuare un'ampia ed attenta ricognizione, prendendo appunti su separato foglio e producendo alcuni rilievi fotografici e misurazioni.

Il C.t.u. provvedeva, alla fine dei sopralluoghi, a redigere il relativo verbale sottoscrivendolo con tutti gli intervenuti e che si allega alla presente relazione.-

Successivamente, in data 23/12/2014 e 13/01/2015, il Consulente si recava

all'Ufficio tecnico Ripartizione Urbanistica del Comune di Rometta (Me), ove faceva richiesta di visionare il fascicolo relativo al piano di lottizzazione ed alla concessione edilizia relativa alle unità immobiliari visitate, al fine di acquisire copia della concessione edilizia stessa e dei disegni progettuali, precedentemente richiesti.

Infine nel mese di giugno 2017, lo scrivente è stato richiamato dalla Curatela fallimentare allo scopo di inserire un ulteriore cespite nella presente stesura, di cui alla particella 3217, ed in tale occasione il medesimo ha pure provveduto ad un'aggiornamento dei valori di mercato alla contingenza attuale.

Nel corso della fase istruttoria della Consulenza Tecnica d'Ufficio non sono state sollevate questioni concernenti i limiti o i poteri conferiti allo scrivente.-

2.- DESCRIZIONE degli IMMOBILI oggetto di Stima.-

Individuazione e tipologia dei Beni

Essendo tutti i beni da descrivere, facenti parte del medesimo complesso condominiale, ed essendo stati realizzati contestualmente, si premetteranno le caratteristiche estrinseche comuni degli stabili di sedime e le autorizzazioni edilizie conseguite per la loro realizzazione.

Trattasi complessivamente di n°**20** cespiti, consistenti in appartamenti, villette e **vill**e, tutti ad uso civile abitazione, a 1 o 2 elevazioni f.t, con spazi esterni a giardino e/o verande aperte di pertinenza esclusiva e/o balconi, come meglio descritti appresso (vedi prf. succ.).

2.a.1: Descrizione dei beni e loro caratteristiche generali.

- Ubicazione: tutti gli immobili in esame sono facenti parte del complesso "**Golden Sunset**", sito in in Rometta 98168 (Me), frazione marea, contrada Fondaco Nuovo via Cucinotti Violato. In tal senso il sottoscritto ha verificato la rispondenza tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di provenienza.

- Accessi: Al complesso edilizio condominiale formato, tra gli altri, dagli stabili

d'interesse, si giunge dalla via Nazionale (S.S. 113 Messina-Palermo) imboccando in direzione mare la via Cucinotti Violato. Ai singoli immobili si accede dalla viabilità interna condominiale che immette sulle verande innanzi agli ingressi delle residenze (vedi allegati orografia d'inquadramento e planimetria lottizzazione) per il tramite di cancelli.-

Confini: Il complesso di sedime degli immobili è confinante a nord con terreno stessa ditta e con terreni di [REDACTED] e f.lli Ordile, ad ovest con torrente Pietra, a sud con terreno ditta Di Agosto e ad est con via Cucinotti Violato.

- Servitu' e vincoli

Dalla documentazione in possesso allo scrivente, risulta gravante sul terreno, su cui insistono i cespiti in esame, una servitu' di presa d'acqua dai pozzi ricadenti nelle particelle n°11 e n°142 a favore dei fondi limitrofi, tali da non limitare o pregiudicare il pieno uso degli stessi.

- titoli di provenienza dei cespiti

Il terreno su cui è stato edificato il complesso "**Golden Sunset**" è pervenuto all'impresa costruttrice "[REDACTED] S.p.a." ed piccola parte alla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED] dalle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] (riservando per loro alcune porzioni) tramite atto di compravendita stipulato in data 30/05/1983 dal notaio F. [REDACTED] Rep.n°135595 e racc. n°12269, registrato in Messina il 20/06/1983 al n°4976 e trascritto in Messina il 22/03/1983 ai nn.14599/12926.

- stato di possesso dei cespiti Gli immobili in esame sono oggi in proprietà alla Curatela del fallimento n° 21/96, "[REDACTED] s.p.a.".-

- stato di occupazione dei cespiti

Le risultanze dell'accesso sono riportate nel verbale delle operazioni peritali, firmato dai presenti, che si allega in originale alla presente e, che si possono sintetizzare nel generale stato di occupazione dei beni da stimare da parte dei promissari acquirenti.ad uso di residenza secondaria-stagionale -

- Identificazione degli estremi catastali:

I cespiti, sono ad oggi, tutti catastalmente intestati alla fallita ditta [REDACTED] [REDACTED] ed identificati al foglio di mappa n.2, particelle nn. 3204, 3207, 3217, 3221, 3223, 3226, 3227, 3228, 3231, 3231, 3232, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, con terreni a giardino/veranda di pertinenza, identificati alla part. 3201 con vari subalterni (vedi tabella descrizione beni allegata). I dati di classamento sono generalmente di categoria A2 civile abitazione, classe 10 (livello delle finiture medio-alto) ed A7 villini e ville, classe 7 (livello delle finiture medio).

A parere dello scrivente, per la consistenza e lo stato di conservazione, le abitazioni in appartamento dovrebbero essere censite con caratteristiche medio-basse (classe 6-7), mentre le residenze in villa dovrebbero essere censite con caratteristiche quasi di lusso (classe 10-11), e conseguente innalzamento della rendita. -

Rispondenza dei dati specificati in atti con le risultanze catastali:

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati in atti e le risultanze catastali, per categoria e consistenza dei beni (nei diversi tagli di superficie utile e seppur con superficie delle aree esterne diversa), ed ha altresì verificato la corrispondenza tra le piante catastali (in allegato alla presente) e l'attuale stato dei luoghi, riscontrando talune discrepanze e dunque aggiornando i rilievi effettuati dai precedenti periti nel 1999, con le visite di sopralluogo dei mesi di giugno-luglio 2016.-

Aggiornamenti catastali su sette immobili:

Per quanto sopra detto, prima di poter eventualmente alienare gl'immobili, occorre procedere alle seguenti operazioni catastali.:

- o procedura Docfa, per l'aggiornamento, appunto, della planimetria catastale [migliore identificazione grafica] di ciascuna unità immobiliare, per le variazioni interne (per lo spostamento di tramezzature e serramenti e/o la posa in opera di servizi igienici);

In dettaglio, nei cespiti identificati con particelle nn **3204, 3217, 3221, 3223, 3227,**

3231 sub.3., 3231 sub 4, 3232 sub.2. si sono riscontrate delle modifiche (spostamento di tramezzature e serramenti interni ed esterni), rispetto alle attuali piantine depositate presso l'U.T., che dovranno essere riportate in nuove planimetrie catastali, per assicurare la conformità delle stessa all'attuale stato di fatto degli immobili (vedi allegati).

In particolare, poi, si è notato che nel cespite di cui alla particella n.3204, nell'ambito del fondo di pertinenza dell'immobile, è stato realizzato di un ampio vano interrato, in adiacenza al fabbricato, ma ad un livello inferiore, esattamente a quota -2.50 ml rispetto al piano di campagna, accessibile dalla residenza tramite scala in cls. armato, entro ulteriore vano in ampliamento, da censire, assieme ad un giardino d'inverno ed un locale di sgombero a quota piano terra.

I residui immobili sopraelencati sono stati invece interessati dal solo spostamento di tramezzature interne (vedi allegati)

Le somme necessarie per l'espletamento delle suddette procedure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), oltre alle relative competenze per il professionista da incaricarsi, sono state computate dallo scrivente in detrazione al valore finale dei beni, (come meglio descritto di seguito e poi, riportato nell'allegato fascicolo delle analisi estimative).-

Quanto suddetto viene effettuato dallo scrivente su mandato del Signor Giudice Designato nell'ambito della definizione della presente perizia estimativa. Le ricevute (cartacee) di variazione catastale, modello Docfa, presentate all'U.T., saranno custodite per il prossimo quinquennio presso lo studio professionale di questo perito, nel rispetto della privacy degli interessati.

Destinazione urbanistica di zona

I cespiti de quo sono oggi ricadenti nel P.R.G. di Rometta, approvata dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con Decreto del 12/12/2005, ricadenti in area, destinata a Piani Esecutivi in corso di esecuzione e/o deliberati art.52 bis N.A. delle residenze, urbanisticamente assimilabile, ai fini del calcolo degli oneri concessori,

ad una zona C2b (vedi allegat).

2.a.2: Regolarità edilizia (fabbricati di sedime dei beni)

Il piano di lottizzazione, per la realizzazione del complesso edilizio residenziale nella frazione Romaetta marea, c.da Fondacho nuovo, è stato redatto dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per conto della stessa ditta [REDACTED] ed altri ([REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'utilizzazione edificatoria del terreno in origine, catastalmente individuato nel del foglio di mappa n.2. alle particelle 242, 12, 2691, 2693, 2692, 149, 142, 2699, 144, 2701, 11, 152, 9, 2700, 2702, 10, 2695, 2696, 1962, 2688, 2685, 2694, 2690 e 2687;

Il piano esecutivo prevedeva la realizzazione di n°61 unità abitative per un volume edilizio complessivo da insediarsi pari a mc 21'336,74, oltre alle opere di urbanizzazione da cedere al comune di Rometta

Il suddetto p.d.L veniva approvato dalla Commissione Edilizia Comunale con verbale n°10 nella seduta del 19/07/1982. Successivamente, il Consiglio Comunale approvava definitivamente il predetto progetto di lottizzazione con delibera n. 87 del 09.10.1982 resa esecutiva il 16.11.1982;

Nl frattempo la proprietà del terreno di sedime passava da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] alla [REDACTED] e [REDACTED] come già detto (vedi prf. preced.).

Per l'attuazione del piano in data 23.09.1983 i predetti lottizzanti stipulavano con il Comune di Rometta la convenzione, registrata a Milazzo il 10.10.1983 al n. 1853 serie 1° con la quale si obbligavano a:

- a) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggio, verde attrezzato, condotta rete idrica, condotta rete fognante, linee elettriche e telefoniche);
- b) cessione gratuita al Comune di Rometta delle aree destinate a parcheggio pubblico e verde attrezzato;

c) manutenzione, fino alla data di cessione gratuita al Comune di Rometta, delle aree di cui sopra;

Le opere avrebbero dovuto essere realizzate nel termine di validità della C.E. (tre anni) che sarebbe stata rilasciata successivamente alla stipula della stessa convenzione, obbligandosi nel contempo ad effettuare le cessioni gratuite prima del conseguimento del certificato di abitabilità per gli edifici e del certificato di collaudo degli impianti e comunque prima della scadenza del termine di validità della stessa C.E..

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 71/78, il progetto di lottizzazione di cui sopra veniva accompagnato dalla richiesta di rilascio di Concessione Edilizia per la realizzazione contestuale, sia delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, sia degli edifici e degli altri manufatti previsti in progetto. Dunque, con concessioni edilizie n. 17/88 del 03.06.1989 e n. 17/88 bis del 23.02.1991, si autorizzava la costruzione del complesso edilizio in oggetto, i cui lavori ebbero inizio il 10/07/1989.-

Alla scadenza del termine di validità delle suddette concessioni edilizie, tuttavia, le **opere di urbanizzazione non venivano ultimate**, nè trasferite al Comune.

2.a.2.1 Regolarità edilizia Ville.

Dall'esame della documentazione in possesso allo scrivente, dall'esame dei luoghi e del fascicolo edilizio, risulta quanto segue.

- i fabbricati cui appartengono le abitazioni facenti parte del complesso edilizio, sono stati edificati dalla ██████████ s.p.a., sull'appezzamento di terreno, di cui sopra;
- previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 06/05/1989 e con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 10/05/1989 come già detto, è stata rilascia-

ta una prima concessione edilizia in data 03/06/1989 n°17/88 dalla suddetta concessione edilizia venivano esclusi i corpi "C" n.ri 27, 28, 30, 31, 32.

I lavori di costruzione sono iniziati in data 10/07/1989, come già detto (vedi prf. preced.) si rileva dalla comunicazione di inizio lavori, relativamente ai corpi stralciati nella prima concessione edilizia (n°17/88).

- o le strutture portanti sono state eseguite in base all'approvazione dei calcoli sismici ed all'autorizzazione all'inizio dei lavori (ai sensi dell'art. 18 della L. n°64/74) rilasciata dall'ufficio del Genio Civile di Messina, con i provvedimenti prot. n°6352 del 21/03/1988, e prot. n°26031 del 21/11/1988, e prot. n°13169 del 08/08/1989;
- o venne poi rilasciata una seconda concessione edilizia, in data 23/02/1991 n. 17/'88 bis per il completamento del complesso immobiliare;

Successivamente in data 30/06/1992 sono stati richiesti sei mesi di proroga per le succitate concessioni edilizie ormai in scadenza, ma tale proroga non fu accordata dal Comune di Rometta.

Infine, pur se viene citata in più di un atto di promessa di vendita, una dichiarazione del Direttore dei Lavori del 31/08/1994, per la quale i fabbricati sono stati dichiarati conformi al progetto approvato, nulla risulta agli atti dell'ufficio tecnico del Comune. Pertanto si può affermare che non è stato mai stilato un atto di fine lavori, né di conformità alle previsioni progettuali architettoniche ed urbanistiche.-

- o gli immobili, pur se, ad oggi, di fatto tutti abitati dagli occupanti, promissori acquirenti, da oltre 243 anni, **non** sono dotati di certificato di **abitabilità**;

Conformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate:

Alla luce degli elaborati progettuali depositati presso l'ufficio tecnico comunale, . ed all'esito dei sopralluoghi effettuati, quasi tutti gli immobili si ritengono conformi alle previsioni progettuali., e pertanto regolari, sotto il profilo delle norme edilizie, ad esclusione dei cespiti, catastalmente di seguito identificati, al fg. 2 partt. nn. **3204, 3223, 3227, .3232 sub.2.-**

Regolarizzazione illeciti edilizi in 4 immobili.

- Villa con ampio giardino, di cui alla particella n. 3204, - difformità al progetto e procedure di sanatoria edilizia individuate:

- piano interrato: Si fa notare come nel cespite de quo, nell'ambito del fondo di pertinenza dell'immobile, è stato realizzato di un ampio vano interrato, a quota -2.50 ml rispetto al piano di campagna, accessibile dalla residenza tramite scala in cls. armato, da censire. La $S_{U_{ab}}$ superficie utile abitabile (lorda) del vano aggiunto è pari a mq.115, unico ampio ambiente con annessi servizi igienici (vedi documentazione fotografica) Tale variazione delle previsioni progettuali, non determina nuova cubatura e quindi aumento di volumetria edilizia.

per il piano interrato, ci si può avvalere della procedura edilizia di recupero abitativo in Sicilia ai sensi dell'art.18 della L.R n°4/2003 (finanziaria), tramite la presentazione di una D.i.a. alla ripartizione urbanistica comunale, il pagamento degli oneri di concessione (in considerazione pure della destinazione urbanistica di zona, vedi prf. preced.) e di un'oblazione regionale pari al 20% dell'incremento del valore della rendita catastale degli immobili, stabilita da apposita perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

- Si aggiunge la chiusura di un sottobalcone con muratura ed infissi per l'apprestamento del vano scala di mq 13,17 per l'accesso al vano interrato suddetto e due volumi edilizi aggiuntivi giardino d'inverno di mq 19,00, nel prospetto sud-ovest, e piccolo locale di sgombero di mq 5,5, tutti realizzati in muratura in laterizio con chiusura con serramenti in vetro e metallo vetri, presumibili piastrini/stipiti in c.a. (da verificarsi con saggi ed indagini), e copertura in travetti in c.a. e manto di tegole in laterizio; trattasi di vano abitabile che amplia la superficie e la cubatura dell'immobile si potrà sanare l'abuso con la procedura del piano casa", attraverso l'inoltro al Comune di DIA per regolarizzazione ampliamento abusivo, con pagamento oneri concessori ridotti del 20%.

- Immobili di cui alle partt. 3223, 3227, .3232 sub.2, - chiusura sottobalconi, procedure di sanatoria edilizia individuate.

- Spazi sotto-balcone chiusi con strutture amovibili in vetro e metallo e/o fisse in muratura realizzati negli immobili di cui alle partt. 3223, 3227, .3232 sub 2, si può procedere, ai sensi del D:P.R: 380/01 (recepito in Sicilia con L.R. n°16/2016), con la procedura di comunicazione CILA (ex autorizzazione opere interne) in sanatoria.

Occorrerà pertanto, nelle more dell'alienazione, regolarizzare urbanisticamente dei suddetti cespiti ed i costi per tale operazione (oneri, diritti, oblazione e competenze professionali) saranno poste in detrazione rispetto al valore di mercato risultante attualmente. Le somme necessarie per l'espletamento delle suddette procedure presso il Comune di Rometta ed il Catasto, oltre alle relative competenze per il professionista da incaricarsi, sono state, dunque, computate dallo scrivente in detrazione al valore finale dei beni, come riportato nell'allegato fascicolo delle analisi estimative.-

procedure di sanatoria edilizia individuate

Le opere di urbanizzazione nel complesso appaiono però incomplete (come detto nel prf. preced.), essendo insufficiente l'impianto di pubblica illuminazione a servizio della della viabilità interna; inoltre in questi anni è stata estremamente carente la manutenzione degli spazi a verde attrezzato, lasciati privi di cura ed in stato di abbandono, spesso invasi da rovi ed erbacce (vedi documentazione fotografica del complesso nell'insieme).-

Prima di poter ottenere il rilascio del certificato di abitabilità dei singoli cespiti, occorrerà il conseguimento della conformità al progetto degli stessi e delle opere di urbanizzazione previste nella lottizzazione. Pertanto, su disposizione del Giudice Designato, è stato conferito incarico ad un professionista per la redazione di un progetto di sanatoria delle difformità delle opere di urbanizzazione eseguite, che nel momento in cui si scrive è incorso di definizione; tale passaggio procedurale sarà propedeutico ad una nuova convenzione ed infine alla

dovuta cessione delle aree interessate al Comune di Rometta

- Consistenza – Complesso Stabili di sedime dei beni.

Gli immobili cui sono compresi i cespiti oggetto della presente relazione, formano, il complesso condominiale denominato “**Golden Sunset**”, che è stato edificato nell’ambito di un piano di lottizzazione, sopracitato. Il complesso è in totale costituito da n°40 corpi di fabbrica ,più due cabine elettriche, distinti in unifamiliari e plurifamiliari, comprendenti ville ed appartamenti, per un totale di n°50 unità abitative, interamente destinate a civile abitazione-stagionale-residenziale, raggiungibili attraverso tre accessi carrabili dalle vie comunali (via Cucinotti Violato e corso della Libertà) e dall’interno attraverso percorsi interni carrabili e pedonali del complesso stesso. Buona parte dei cespiti non sono facenti capo al fallimento, ad esclusione, appunto dei beni oggetto della presente consulenza.-

Nell’ambito della lottizzazione, sono state eseguite pure opere di urbanizzazione, come già detto, consistenti in viabilità interna, reti idro-fognarie, 2 cabine elettriche, impianto di pubblica illuminazione, spazi a verde attrezzato.-

Sotto l’aspetto morfologico, l’area di sedime del complesso si trova in zona pianeggiante, in adiacenza al torrente Pietra-Boncordo, a poche centinaia di metri dal mare. Per quel che riguarda la disposizione a schiera delle villette con giardino di pertinenza intorno, essa garantisce una sufficiente privacy alle singole unità immobiliari.-

2.a.1: Descrizione STABILI di sedime dei beni e loro caratteristiche generali.

Tutti i citati corpi di fabbrica sono destinati ad uso civile-residenziale-stagionale, a 2 elevazioni f.t., con spazi esterni a giardino e/o verande aperte di pertinenza esclusiva, solo n.**19** di questi tra cespiti e corpi di fabbrica fanno ad oggi capo al fallimento, e pertanto, saranno oggetti di stima peritale.-

I corpi di fabbrica in esame hanno la conformazione caratteristica delle villette singole e bifamiliari a schiera e (vedi aerofotogrammetria e planimetria della lottizzazione, in allegato).

Strutturalmente, i corpi di fabbrica risultano essere stati realizzati mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, che scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in cls.a. I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti prefabbricati in c.a. e laterizi completati in opera con caldana in cls. La copertura è falde inclinate, pure in c.a. (vedi documentazione fotografica). I manti impermeabilizzanti sono stati apprestati con strutture lignee di listelli sovrapposti a basamento del tavolato per l'appoggio delle tegole in laterizio del tipo "coppo siciliano".

Le pertinenze relative, come già detto, sono:

- per le ville singole, le ampie aree a veranda e giardino,
- villini bifamiliari ed appartamenti al piano terra, le verande aperte,
- mentre per gli appartamenti al piano primo, sono gli ampi balconi.

Gli stabili sono di quasi-recente costruzione, essendo stati ultimati grossomodo tra gli anni 1988 e 1992, cioè circa 24 anni orsono (età degli immobili).-

- Caratteristiche Estrinseche fabbricati

Gli stabili di sedime dei beni da stimare, si trovano nella zona ovest del comune di Rometta, nella frazione Marea, in un'area a vocazione di residenze stagionali-balneari, che ha subito una notevole espansione urbana e sviluppo edilizio negli anni 80, sede di numerose lottizzazioni, in contesto urbano caratterizzato da residenze di epoca di realizzazione abbastanza omogenea. La zona, è molto vicina al confine del territorio comunale del Comune di Rometta con quello del Comune di Spadafora, separati dal torrente Pietra, come già detto.-

La zona ricade in un contesto territoriale pienamente dotato delle opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi, reti idro-fognarie, rete distribuzione gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, il verde attrezzato) e secondaria (asili e scuole, Chiese , impianti sportivi ed aree verdi di quartiere, centri sociali e culturali, attrezzature sanitarie). L'area, tuttavia, risen-

te della mancanza di servizi pubblici (uffici, delegazioni comunali, strutture sanitarie) ed è povera di infrastrutture collettive, comunque è sede di un sufficiente numero di attività commerciali.

L'area presenta una buona accessibilità essendo servita da una viabilità principale costituita dalla SS.113 Messina-Palermo, ed è distante circa 2,5 km dallo svincolo autostradale dell'A-20 ME-PA e da molte vie di accesso al mare ed alle zone collinari; non si riscontrano congestione del traffico o difficoltà di parcheggio per i visitatori, per la presenza di numerosi stalli disponibili lungo le vie limitrofe.

- settore di mercato: fabbricati

Immobili come quelli oggetto della presente relazione, sono adatti per un nucleo familiare di 4-5 persone, e sono destinabili soprattutto al mercato della vendita. Gli utenti potenzialmente interessati all'acquisto dei beni stimati, possono essere soggetti alla ricerca di seconde case.

Il mercato immobiliare delle compra-vendite in zona era fiorente, prima della devastante crisi economica-finanziaria che dal 2008 ha investito l'intero paese, influenzando purtroppo, pesantemente sull'attuale valore di mercato dell'immobile.

- Consistenza – residenze.

All'interno del complesso edilizio, tra gli immobili oggi compresi nella massa fallimentare ed oggetto di stima, in relazione alle dimensioni e caratteristiche, si distinguono costruttivamente n°5 tipologie di corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica ed elaborati planimetrici allegati), precisamente:

- o n° 7 corpi di fabbrica tipo “**A**”, distinti a loro volta in due sottotipi, “A1” e “A2”, uguali sotto il profilo plano-volumetrico e speculari in pianta. Ognuno dei singoli costituisce un'unità immobiliare indipendente, consistente in una villa su due elevazioni, piano terra e primo, disposti su due livelli f.t. rispettivamente di 87,00 ÷ 103,00 mq (in base ai sottotipi) per ciascun piano, con spazi aperti di pertinenza a giardino e veranda di

dimensione variabile, ed ampi balconi, come già detto. Tra i vari piani, la funzione distributiva di collegamento verticale, è svolta da una scala interna, in cls. a.-

Le abitazioni mostrano, in pianta, forma quadrangolare, con dimensioni medie di mt. 8.00 x 11.00 circa. La distribuzione degli ambienti all'interno degli alloggi è razionale e la dimensione dei singoli ambienti è sufficientemente adeguata alla loro destinazione. Come si evince appunto, dalla piantine catastali allegate, le residenze, in linea di massima (a meno di modifiche apportate dagli occupanti), sono composte come di seguito descritto. Al piano terra vi è l'ingresso, che immette nella zona pranzo-soggiorno con annessa cucina, bagno completo di antibagno e doppio servizio. Al piano primo sono ubicate tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, servite da un disimpegno che immette pure su un bagno e due ripostigli.-

La Superficie Utile lorda (S_{Ul}) (comprendente tamponature e tramezzature, vani di porte e finestre, con esclusione di portici, ballatoi, vani scala ed androni di accesso, volumi tecnici e locali accessori, tettoie, sottotetti e piani interrati per almeno 50% superficie laterale), di consueto intesa quale superficie commerciale (o catastale) dell'abitazione è compresa tra in due fasce di metrature:

162÷164 mq circa; **206** mq circa;

Costituiscono, appunto, pertinenza esclusiva delle residenze predette, balconi e spazi aperti a giardino e verande scoperte di forma rettangolare anteriormente e sul retro, questi ultimi per una superficie molto variabile nelle singole ville e comprese grosso-modo tra tra mq 8.00 e 9.00 (S_{nr} , superficie non residenziale), di cui si considererà ai fini commerciali, una quota pari al 25-30% (vedi allegato fascicolo delle analisi estimative e doc. fotografica).

n°1 corpo di fabbrica tipo "**B**", consistente in una villetta unifamiliare a due elevazioni f.t. con giardino di pertinenza esclusiva, e superficie utile lorda (commerciale) di di circa 73,00 mq per piano, che geometricamente nasce dalla traslazione lungo l'asse longitudinale di due superfici rettangolari con annesso giardino di pertinenza

e con una distribuzione degli ambienti interni del tutto simile ai corpi di fabbrica di tipo A, composta al piano terra da camera pranzo-soggiorno, cucina, bagno e doppio servizio, mentre al primo piano, raggiungibile mediante ampia scala di accesso verticale in cls.a. riscontriamo tre camere da letto con balcone, bagno e doppio servizio.

n°18 corpi di fabbrica tipo “**C**”, consistenti in villette unifamiliari a due elevazioni f.t., del tutto simili alle tipologie “A” e “B”; con una distribuzione degli ambienti interni, come segue: al piano terra un’ampia camera pranzo-soggiorno, cucina, bagno e vano scala a C, mentre al 1° piano riscontriamo tre camere da letto con balcone annesso, bagno, doppio servizio e ripostiglio, ogni piano ha una superficie utile lorda (commerciale) di circa 73,00 mq per una superficie complessiva di mq **146,00**.

- o n°3 corpi di fabbrica di tipo “**C doppio**”, consistenti sempre in villette a due elevazioni f.t., con una unità immobiliare indipendente per ciascun piano, servite da scala di accesso esterna; entrambi gli alloggi hanno superficie utile lorda (commerciale) di circa **73,00** mq, e sono composti da soggiorno, con angolo cottura, due camere da letto e bagno; con giardino di pertinenza al piano terra, e due balconi al primo piano.-
- o n°4 corpi di fabbrica tipo “**D**”, distinti a loro volta in due sottotipi, “**D1**” e “**D2**”, planimetricamente uguali fra loro, ma distribuiti su piante speculari, con due unità immobiliari per stabile, a loro volta planimetricamente uguali ma disposte sui due livelli: al piano terra con annesso giardino di pertinenza e al piano primo con ampio balcone a veranda sul fronte principale, tale piano è accessibile da scala in c.a. comune tra due corpi adiacenti; le unità hanno un taglio piccolo, con superficie utile lorda (commerciale) pari a mq **53,00** ciascuno, di forma geometrica pressoché quadrangolare, con dimensioni in pianta di ml 8,20 x ml 6,20, costituite da ambiente pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno.

- Corpo di fab. tipo E: si tratta di una sola villa unifamiliare a due elev. f.t. oltre a piano interrato. L'organizzazione geometrica degli ambienti interni è molto simile ai corpi di fabbrica precedenti: al piano terra vi è un'ampio vano pranzo - soggiorno, sala studio, bagno al 1° piano, vi sono quattro comode camere da letto con balcone annesso, di cui due con bagno interno e le restanti con bagno in comune; al piano interrato vi è la cantina, una cucina, ripostiglio ed il garage. La distribuzione verticale tra i piani avviene tramite una scala in c.a. a "C" ed un'ascensore ad azionamento idraulico; ogni piano ha una superficie di circa 127,00 mq. La superficie utile lorda (commerciale) complessiva è pertanto di circa **206,00** mq, oltre la cantina ed i balconi appunto. Annesso alla residenza è un ampio giardino alberato con spazi attrezzati a verande, piscina ed un piccolo edificio dependance a 2 elev. f.t.

- Caratteristiche Intrinseche comuni

Essendo tutti i beni da descrivere, facenti parte del medesimo complesso condominiale, ed essendo stati realizzati contestualmente, si premetteranno le caratteristiche estrinseche comuni degli stabili di sedime

Le finiture degli ambienti, vista pure la modernità della costruzione, sono di livello discreto.

Le murature di tamponamento sono state apprestate in mattoni forati di laterizio di spessore 30 cm, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile tradizionale, e rifinite con strato finale al plastico monachina, passato a spugna. Le tramezzature di suddivisione tra gli ambienti sono state realizzate mediante laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8 e 12 rispettivamente per delimitare le cucine ed i bagni. I soffitti e le pareti sono rivestite intonacati al civile, con impasto cementizio del tipo "pronto", e tinteggiati con idropittura lavabile tipo "Ducotone",

I serramenti esterni sono del tipo monoblocco in legno "Douglas" a due ante completi

di controportello oscurante (persiane a stecche), e sono di qualità discreta, ma essendo privi di vetro camera ed isolamento interno, non assicurano la tenuta termica. Il portoncino esterno d'ingresso, che si apre sulla veranda anteriore (vedi foto), è in legno con armatura interna metallica (corazzato). Le porte interne, sono in legno tamburato di qualità discreta.-

I pavimenti interni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di qualità media in tutte le stanze dei piani fuori terra dei cespiti (con esclusione del bagno), di forma quadrata con lati di dimensione cm. 33, con zoccolino in marmo, mentre nel bagno hanno forma rettangolare con dimensioni cm 20 x 25, di qualità economica. Tra i vari piani ci si sposta con una scala interna completa di ringhiera, in cls. a forma di "L" o di "C" (vedi piantine progettuali/catastali aggiornate allegate) con le pedate dei gradini rivestite in marmo botticino o granito.-

I servizi igienici, areati direttamente tramite finestre, sono dotati di apparecchiature sanitarie (vaso, bidè, lavello e vasca/doccia) in porcellana e di rubinetterie in ottone di qualità media, e mostrano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni cm. 20x25 fino ad un'altezza di mt 2.05 dal pavimento.

N.B.: per rispettare la privacy degli occupanti gli immobili, ai sensi del D. Lgs. 30/06/2003 n° 196, nella documentazione fotografica allegata, si sono oscurati i visi delle persone presenti e le targhe degli automezzi e non si producono fotografie degli interni degli immobili ove si trovano gli arredi e gli effetti personali degli occupanti.-

L'impianto idrico a doppio circuito per acqua fredda (potabile) e calda, posto in opera presumibilmente con tubi in polipropilene incassati nelle murature (sotto traccia), è in buono stato ed è servito dall'acquedotto comunale, lo stesso dicasi per l'impianto di fognatura nera posto in opera con tubi di p.v.c. incassati sotto il pavimento e collegati alla rete pubblica.

I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, con almeno un punto luce a soffitto completo di plafoniera, e 2 o 3 prese di corrente per ogni ambiente, è completo

dell'interruttore magnetotermico differenziale "salvavita" ma presumibilmente non del conduttore di protezione, dunque non appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n°46/90). L'impianto va dunque, revisionato per la sua messa a norma, accertando pure la presenza del conduttore di protezione.

Tutti gli immobili sono privi di impianto di riscaldamento, pertanto la redigendo attestazione di prestazione energetica (acr. a.p.e.), avrà validità decennale (non essendo presenti impianti sottoposti a manutenzione programmata).-

I balconi e le verande aperte anteriormente e sul retro, sono pavimentate con mattonelle di gres porcellanato dim. cm.25x25, e dotate, sul perimetro, di parapetto di altezza 1.0 mt in cls sp. 15 cm sormontato da recinzione in profilati metallici quadri cavi, infissi nel parapetto stesso e piatti, con rete metallica plastificata tessuta tra i profilati stessi (vedi foto allegate).

Stato di conservazione e manutenzione generale:

Stato di conservazione: Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che le residenze mostrano oggi uno stato di conservazione e di manutenzione generale molto variegato tra loro:

- per le residenze in villino, singole o bifamiliari, discreto o buono, anche grazie agli interventi di manutenzione ordinaria effettuati dagli occupanti nel corso degli anni, nella maggior parte dei casi nell'ambito dell' utilizzo quale abitazione secondaria,;
- per le abitazioni in appartamento al piano terra, sufficiente;
- per le abitazioni in appartamento al piano primo, cattivo, talvolta pessimo, sovente a causa delle infiltrazioni idriche dai tetti (vedi prf. preced.).-

In linea di massima, le abitazioni presentano, dall'esterno ed all'interno, tutte le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali apparenti. Gli ambienti delle abitazioni si mostrano salubri, illuminati ed areati da aperture di dimensione adeguata ai canoni moderni.

Gli interni delle pareti ed i soffitti, poi nella quasi totalità dei casi si mostrano prive di umidità ed asciutte al tatto, ad esclusione di parte degli appartamenti posti al piano primo (tipo D, vedi prf. preced.) ove gli intradossi dei soffitti in corrispondenza delle gronde, sono interessati da **infiltrazioni di acque meteoriche**, talvolta anche rilevanti, come nei cespiti di cui alle partt. nn. **3231 sub 4** (pur al piano terra, per provenienza dall'elevazione superiore) e **sub 6 e sub 7**, e distacco del copriferro delle travi di gronda, anche **a rischio della privata e pubblica nel caso delle partt. nn. 3231 sub 5 e sub 8.** La mancata riparazione delle membrature di copertura stà comportando un lento ma graduale depauperamento delle caratteristiche di salubrità ed igienicità dei beni, con conseguente diminuzione del valore di mercato, di cui si è tenuto conto.-

Fenomeni meno rilevanti e piu' facilmente risolvibili si registrano poi in taluni ambienti interni (cucina e camere da letto, nelle pareti e nei soffitti, sono poi interessati da fenomeni di condensa come nei cespiti al piano primo, di cui alle partt. nn 3231 sub 7, 3233 sub 4. Si sono pure riscontrate tracce di umidità derivante da risalita capillare nei piani terra.-

Le finiture degli ambienti, vista pure la modernità della costruzione, sono di discreta/media qualità e stato di conservazione, ma l'usura del tempo, aggravata anche dall'azione della salsedine, vista la vicinanza del mare, ha determinato la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura interna e revisione infissi interni) e manutenzione straordinaria (risanamento intonaci dei prospetti e dei sottobalconi umidi, revisione impianto elettrico).

- 3. STIMA DEL VALORE ATTUALE di MERCATO DEGLI IMMOBILI

3.1 METODO DI STIMA

Il valore di mercato di un bene immobile corrisponde alla somma monetaria che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data di valutazione. Per stimare il piu' probabile valore di mercato attuale dei beni siti nel complesso immobi-

liare in oggetto, dunque si è adottato il procedimento di stima col metodo *sintetico-comparativo*, che consiste nel raffronto di ogni bene da stimare con altri beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima, per i quali si conoscono i prezzi praticati in libere trattazioni di compravendita.

Il criterio di misurazione delle superfici è stato adottato in aderenza a quanto riportato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, dunque si assumerà, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, ma di nuova edificazione e regolari sotto il profilo delle norme urbanistiche.

N.B.: per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con uno massimo di cm 50 per lo spessore), e sino alla mezzzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate nella percentuale del 25%. In dettaglio si esplicitano le seguenti definizioni.

La dimensione di un alloggio, è descritta dalla Superficie Complessiva (SC), così definita: $SC = SU + SNR + SP$ dove

SU_{ab} è la superficie utile abitabile (lorda) dell'alloggio, al lordo di sguinci, vani di porte e finestre.

Sono escluse tutte le opere murarie quali muri perimetrali, muri interni, pilastri ecc. Sono compresi nella SU tutti i locali, anche accessori, che compongono l'alloggio, anche se non hanno le caratteristiche per essere abitabili (bagni anche non finestrati, sgabuzzini, ingressi, disimpegno, armadi a muro, ecc. ...).

SNR è la superficie non residenziale di pertinenza dell'alloggio. Fanno parte di essa le superfici ad uso esclusivo dell'alloggio quali logge, balconi, cantine, soffitte, portici, lavanderie, locali tecnici, ecc., e le superfici attribuite all'alloggio in funzione della loro accessibilità e del loro utilizzo comune e non esclusivo quali ad esempio sale condominiali, soffitte e sottotetti, lavanderie, locali tecnici e/o per impianti, androni, porticati, vani ascensore e scale

condominiali calcolate una sola volta in proiezione orizzontale, ecc.

SP (superficie a parcheggio) sono le autorimesse o i posti auto coperti ad uso esclusivo dell'alloggio, la cui superficie, in aggiunta alla SNR prevista al precedente punto, non può eccedere i 18 mq.

La Superficie complessiva dell'immobile (S_c) è dunque, pari alla somma della superficie utile abitabile (netta) di pavimento ($S_{U_{ab}}$) e del 25% della superficie non residenziale ($S_c = S_{U_{ab}} + 25\% S_{nr}$).

OSS.: Le superfici commerciali degli ambienti, singolarmente computate, risultano dal prodotto della superficie utile per un coefficiente di utilizzo; tale coefficiente in generale si valuta pari ad 1 ad eccezione di:

-
- 0.5 per locali dei depositocantine;
- 0.4 per verande aperte, lastrici solari, logge e balconi;
- 0cantine

N.B.: una unità immobiliare si può definire indipendente se ha una superficie minima di mq. 28 ed è completa di servizio igienico e di zona cottura.-

3.2 TRATTAZIONE delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Si è effettuata la lettura dei dati sul sito dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato immobiliare, riferiti al semestre precedente, per il comune ove ha sede ciascun bene da stimare, in riferimento alla zona catastale (centrale E1) e destinazione d'uso (residenziale).

Si rammenta a chi legge che i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono da intendersi come di riferimento, essendo risultanti dalla media dei valori dei volumi di tutte le compravendite registrate annualmente all'Agenzia delle Entrate per immobili con caratteristiche del medesimo tipo, nel dato comprensorio. Il Perito deve poi valutare lo stato di conservazione e manutenzione del bene in esame, e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

peculiari dello stesso, scegliendo tra i predetti valori medi, per adattarli al caso specifico.

Si sono, così, mediati i dati in base alla propria esperienza, ad indagini di mercato ed ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari site in zona, per immobili simili a quelli in esame, recentemente venduti in zona, a Rometta (Me), ritenendo di poter adottare quali valori di partenza nel procedimento estimativo, i seguenti valori di mercato unitari:

- o 1'200,00 €/mq trattandosi di abitazioni in villa), per i livelli residenziali costituenti la Superficie utile abitabile;
- o 500,00 €/mq per i piani seminterrati;
- o 300,00 €/mq per le verande/giardini.

Dato che le superiori quotazioni sono riferite ad edifici nuovi o recenti, o totalmente ristrutturati (dunque in ottime condizioni di conservazione), dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, e per il predetto per un coefficiente di utilizzo, la cifra risultante (valore venale del nuovo) verrà poi adeguata come segue:

- introducendo opportuni parametri correttivi, in incremento o decremento, determinati dall'età degli immobili, dalla ubicazione, posizione ed esposizione, dalla tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali, dallo stato di conservazione e manutenzione, dalla qualità delle finiture, dalla presenza o meno di vizi costruttivi; sintetizzabili, nel nostro caso nel parametro variabile tra 0.75 ed 1.25;
- e sottraendo le spese necessarie, negli immobili in cui occorressero, per lavori di manutenzione ordinaria (tinteggiature esterne ed interne, revisione infissi) e straordinaria (risanamento copriferro ed intonaci ammalorati dall'umidità, adeguamento a norma impianto elettrico),
- e sottraendo, infine pure, le spese previste per l'espletamento delle pratiche di regolarizzazione edilizia (rilascio certificato di agibilità, regolarizzazione conformità al progetto in sanatoria) e catastale (aggiornamento piantine all'effettivo stato dei luoghi), intese come spese per oblazioni, oneri, diritti e competenze professionali;

Tali spese sono state computate dallo scrivente in detrazione al valore finale dei beni, come meglio descritto di seguito e poi, riportato nell'allegato fascicolo delle analisi estimative.-

Partendo dai superiori emersi dalle ricerche effettuate, in particolare si è tenuto conto dell'ubicazione e dell'esposizione panoramica specifica del cespite all'interno del complesso e della tipologia della specifica residenza (ville singole, bifamiliari a schiera, appartamenti), del grado delle finiture (medio), dallo stato di conservazione alla presenza o meno di vizi costruttivi, quali l'apparente cattiva esecuzione dei vespai.-

Il prezzo risultante, arrotondato al piu' prossimo taglio di 500 €, costituirà l piu' probabile attuale valore commerciale dell'immobile, cioè quello ricavabile da libere trattazioni di compravendita tra privati alla data odierna.-

3.3 CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Si premette che all'epoca di redazione della precedente perizia, 1999, i valori dei beni venivano espresse nel vecchio conio, le Lire. Va da sé considerare l'incidenza delle variazioni dovute al passaggio alla nuova moneta. In particolare, il cambio di valuta avvenuto il 01/01/2002, ha determinato l'inizio di un rilevante processo svalutativo, di perdita del potere d'acquisto della nuova moneta (euro), che ha determinato negli anni successivi, un effettivo raddoppio dei valori di mercato, secondo la nota equazione, 1 € = 1000 £., tanto grossolana quanto, purtroppo, concretamente attuata.

Nella stragrande maggioranza dei casi, nel recente passato, cioè sino a 7÷8 anni or sono, il valore commerciale dei beni immobili, se ordinariamente mantenuti, aumentava nel tempo, in maniera tale da rappresentare forse la piu' affidabile tra le forme di investimento.

Nel contesto attuale, invece, l'aumento del costo della vita e dell'inflazione dovute alla fortissima crisi economica che ha colpito il nostro Paese sin dal 2008, ha determinato, invece, sul mercato immobiliare italiano un'erosione dei prezzi media di circa il 12-15% per il valore delle abitazioni nell'ultimo quinquennio (fonte Nomisma). Tale dinamica, sem-

pre secondo il citato quotidiano economico-finanziario è determinata da tre fattori: la riduzione del numero di utenti che vogliono una nuova - o seconda - casa (leggasi effetto "Imu"), l'enorme offerta di immobili in vendita, la bassa disponibilità di credito (leggasi disponibilità ad erogare mutui da parte delle banche) da parte del sistema finanziario. Diventa, in questi ultimi anni dunque, sempre piu' difficile vendere abitazioni.

Compito dello scrivente era, dunque, quello di aggiornare le valutazioni di stima operate dei precedenti periti nell'anno 1999. Rispetto alle valutazioni operate dagli esimi colleghi occorre tener conto, a parere del sottoscritto, dei seguenti fattori:

- passaggio dalla valuta Lira alla moneta corrente, Euro, tanto erronea quanto effettiva e realistica percezione nel senso comune e nei prezzi dei beni che un Euro valesse mille lire;
- incremento del costo della vita e dell'inflazione, grossomodo costante (pari a circa il 2% annuo) sino al 2008, e crisi del mercato immobiliare dal successivo anno 2009, con diminuzione dei prezzi, e drammatica riduzione del numero delle compravendite (20% negli ultimi 2 anni), ancora in corso oggi, accompagnata dal rallentamento dell'inflazione, fino all'attuale stagnazione del costo del denaro;

Le differenze con i valori di stima redatti dai colleghi c.t.u. nella precedente perizia del 1999, sono sintetizzabili in un incremento medio del valore venale delle residenze complete di accessori, mediamente pari al 40-50 % per le ville singole ed a schiera, mentre si è operato un incremento minore, del 25-30% per gli appartamenti in villino, che tuttavia, per la minore metratura sono piu' facilmente commercializzabili nell'attuale contesto socio-economico.-

3.4 Schede di valutazione degli immobili

Al fine di facilitare la lettura della presente relazione di consulenza tecnica, le analisi estimative puntuali (schede) dei singoli cespiti sono state raccolte in un fascicolo, in allegato alla presente, di cui si riportano di seguito, le conclusioni sintetiche.

Nelle predette schede si sono riepilogati i dati identificativi delle singole unità immobiliari (dati catastali, confini, attuale occupante), la tipologia costruttiva, le caratteristiche peculiari (consistenza-superfici, etc.), le eventuali spese da sostenersi per la riparazione di vizi costruttivi o regolarizzazioni edilizie, ed infine la valutazione di stima per ciascun cespiti al prezzo netto di mercato. I valori attuali di mercato stimati per i singoli cespiti nelle varie schede citate in precedenza, sono così riepilogati assieme ai dati caratteristici di ogni singolo immobile (identificazione e consistenza catastale, superficie commerciale, regolarità urbanistica e stato di occupazione), nel foglio descrizione dei beni, in allegato, facente parte integrante della presente perizia, che costituisce una tabella di riepilogo generale.-

3.5 CONCLUSIONI

Si ricorda, nuovamente che i prezzi proposti per la vendita degli immobili sono stati formulati cercando di essere il più possibile in aderenza con l'attuale contesto del mercato immobiliare, e considerando pure i costi da sostenersi da parte dei potenziali acquirenti, in maniera tale da sintetizzate dei prezzi, sia consentita l'espressione, "*chiavi in mano*".-

Pertanto, sulla scorta delle valutazioni fatte nella presente relazione, lo scrivente, in risposta al quesito formulato dal G.D., riassume di seguito la natura, consistenza ed il valore di mercato dei singoli immobili (vedi fascicolo delle analisi estimative, in allegato dallo stesso), procedendo a formare i seguenti lotti (ciascuno costituito da un bene indivisibile e dalla sue pertinenze) per l'eventuale vendita.

I **20** cespiti stimati, sono tutti siti in Rometta (Me), complesso "**Golden Sunset**", sito in 98043 Rometta (Me), frazione marea, c.da Fondaco Nuovo via Cucinotti Violato, tutte civili abitazioni in villa, villino o appartamento, catastalmente censiti all'U.T. di Messina, nel Comune di Rometta, al foglio di mappa n°**2**, così in dettaglio

I) 


[REDACTED]

II) [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

III) [REDACTED]
[REDACTED]

IV) particella n.**3221** villa su due elevazioni f.t. (piano terra e primo), Sut=146 mq, oltre ad ampie verande esterne, valore attuale di mercato: € 212'500,00;

V) particella n.**3223** villa su due elevazioni f.t. (piano terra e primo)), Sut=146 mq, oltre ad ampie verande esterne, valore attuale di mercato: € 218'000,00;

VI) particella n.**3226** sub villa su due elevazioni f.t. (piano terra e primo)), Sut=146 mq, oltre ad ampie verande esterne, valore attuale di mercato:: € 180'000,00;

VII)particella n.**3227** villa su due elevazioni f.t. (piano terra e primo)), Sut=146 mq, oltre ad ampie verande esterne,, valore attuale di mercato: € 205'000,00;

VIII) [REDACTED]
[REDACTED]

IX) [REDACTED]
[REDACTED]

X) [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

XI) [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

XII) [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

XIII) [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

XIV) [REDACTED]

[REDACTED]

XV) [REDACTED]

[REDACTED]

XVI) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

XVII) [REDACTED]

[REDACTED]

XVIII) [REDACTED]

[REDACTED]

XIX) particella n. **3233** sub **3**, appartamento al piano 1°, Sut=53 mq, con ampio balcone, in villa a schiera a due elevazioni, valore di mercato: € 68'000,00;

XX) [REDACTED]

[REDACTED]

Avendo espletato il mandato conferitomi in tutte le sue parti, si rassegna la presente relazione, aggiornata rispetto a quella precedentemente depositata in data 07/02/2017, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, ringraziando l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli.-

Messina (Me), li 11/10/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Ezio SACCA'

[REDACTED]

Data presentazione: 28/03/1994 - Data: 17/05/2016 - n. T342404 - Richiedente: [redacted]
Totale sheet: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2016 - Comune di ROMETTA (H519) - < Foglio: 2 - Particella: 3226 - Subalterno: 0 >
CUCINOTTI VIOLATO piano: T-1;

MODULARIO
F. rig. rend. 496

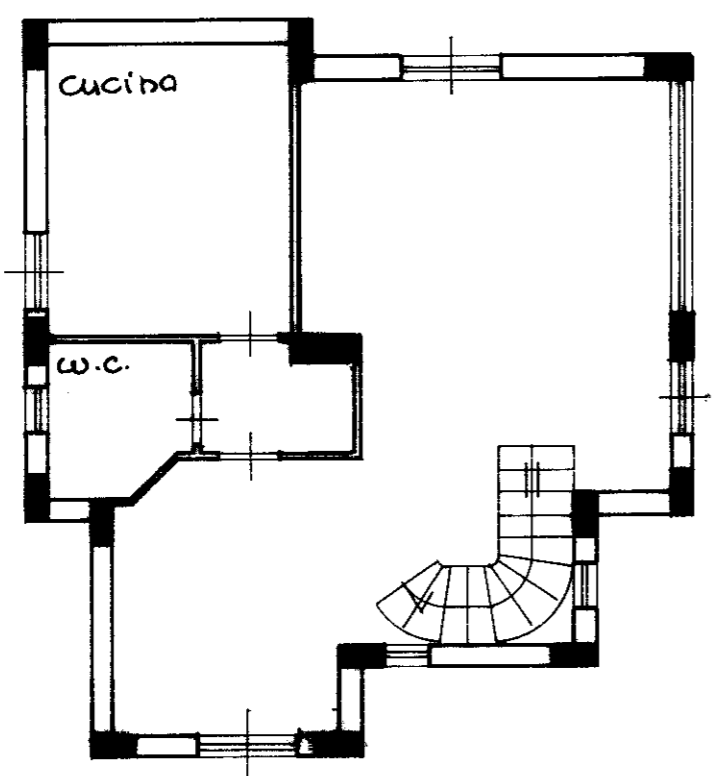


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

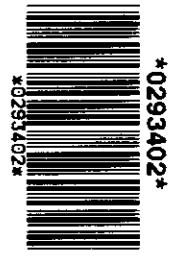
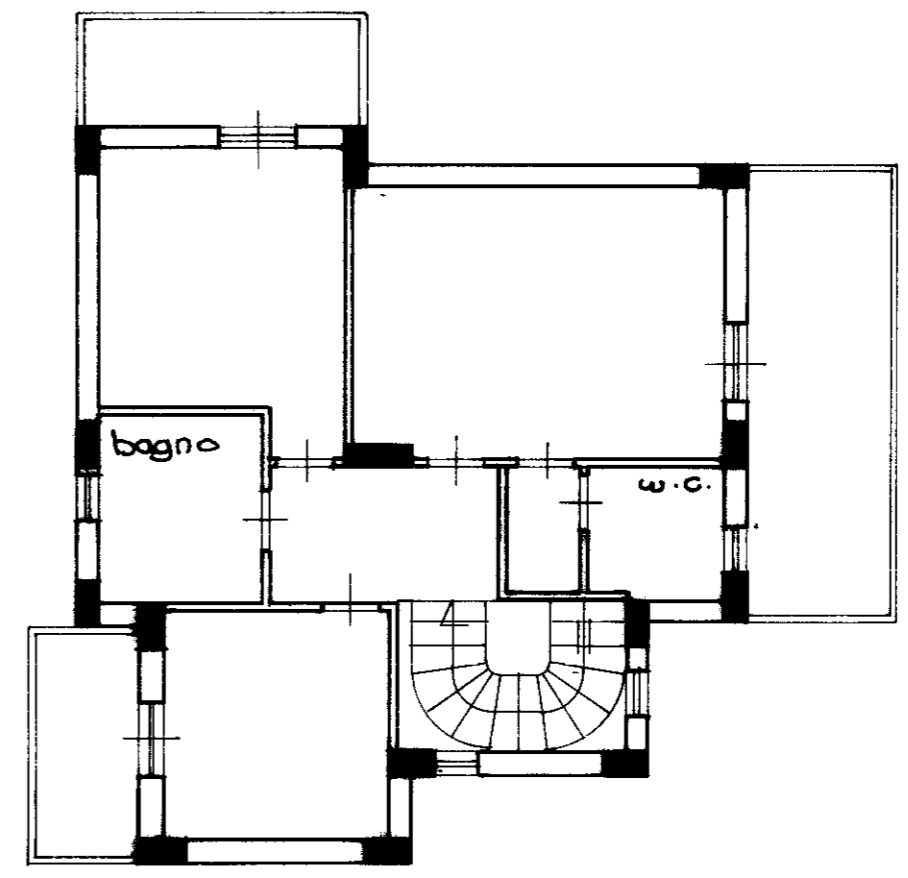
MOD. AN (CEU)
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rometta via Cucinotti-Violato civ.

strada di lottizzazione



stessa ditta



PIAZZO PRIMO h=3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

stessa ditta

PIAZZO TERZA h=3.00

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

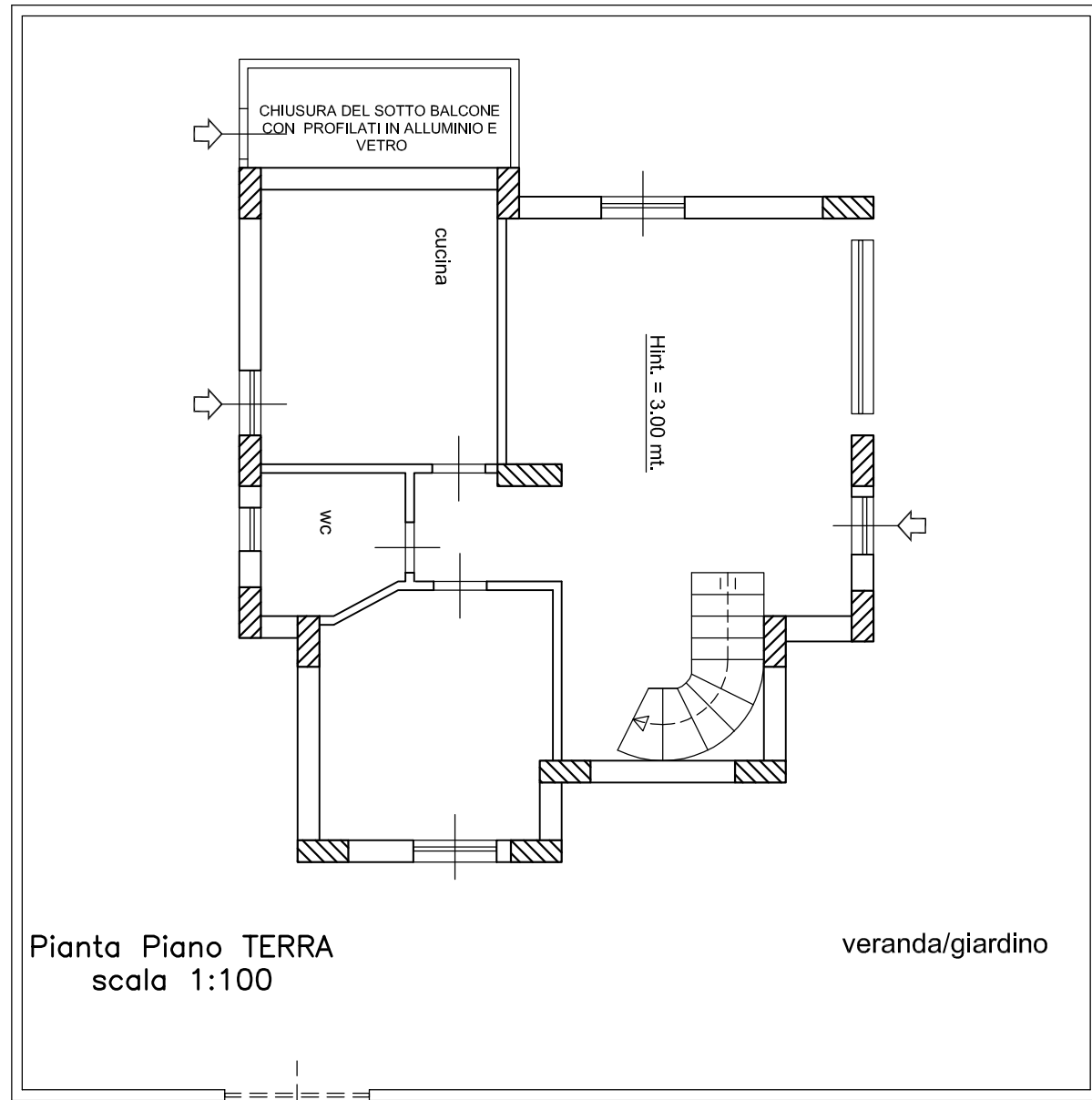
F. 2
n. 3226 sub. 06
3201 06



RISERVATO ALL'UFFICIO

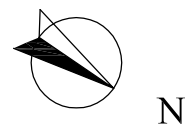
PLANIMETRIE CON DIFFORMITA' CATASTALI

stessa ditta

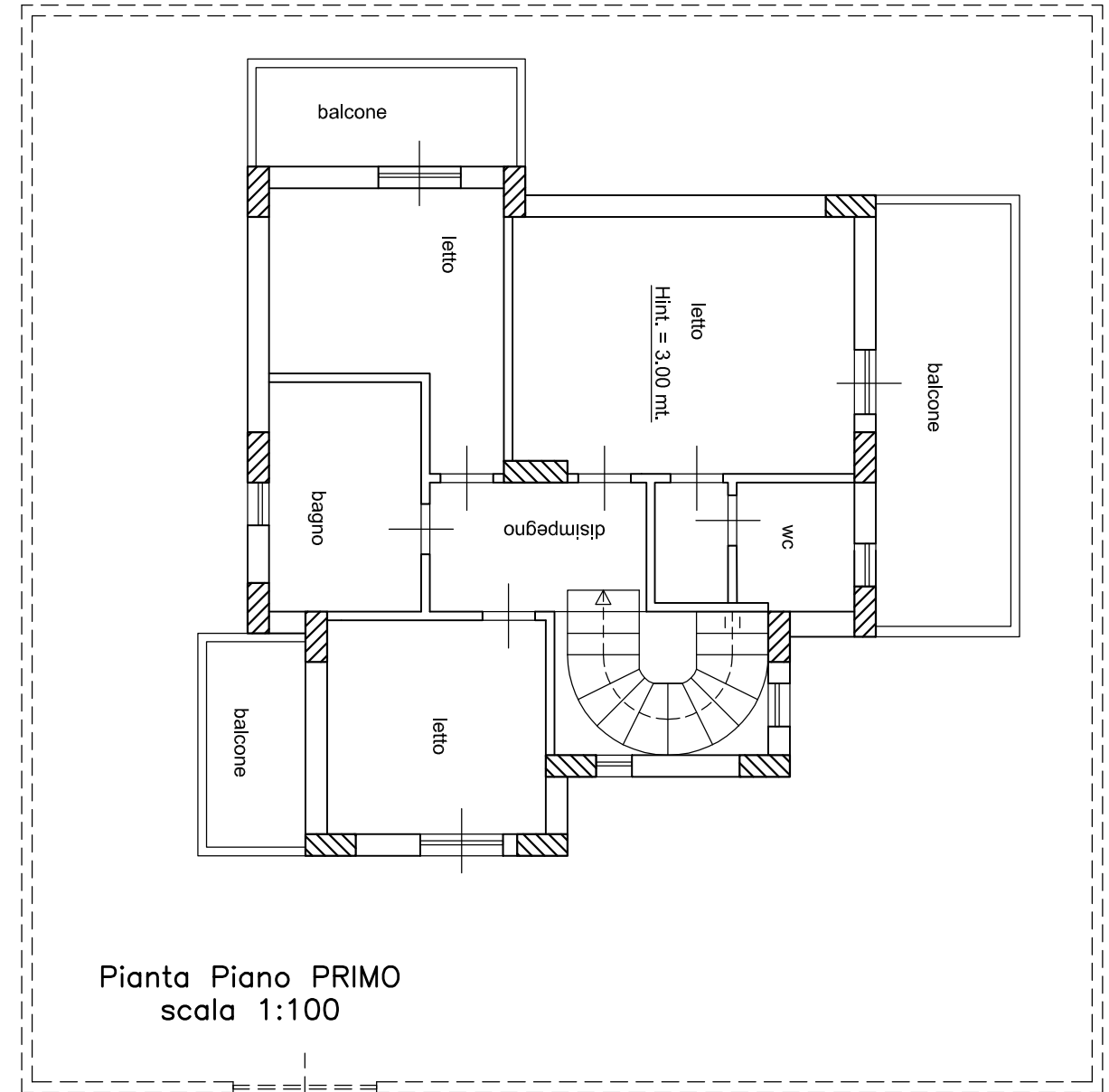


Pianta Piano TERRA
scala 1:100

strada di lottizzazione



stessa ditta



Pianta Piano PRIMO
scala 1:100

strada di lottizzazione



stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta

stessa ditta