

TRIBUNALE DI

BARCELLONA POZZO di GOTTO

Provincia di Messina

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice delegato: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: [REDACTED]

Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 L.G.

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



Sommario.

1. ELENCO ALLEGATI: 3

2. PREMessa..... 4

3. MANDATO..... 4

4. ACCERTAMENTI. 4

5. RISPOSTE AL MANDATO..... 5

Documentazione in deposito presso gli uffici comunali..... 5

Concessione edilizia in sanatoria n. 252/2003 del 03/09/2003..... 6

Concessione edilizia in sanatoria n. 87/2006 del 01/06/2006..... 7

Comunicazione di opere interne ai sensi dell’art. 9 della L. n. 47/1985 prot. n. 12627 del 16/03/2007..... 8

Agibilità del 09/11/2006..... 9

Descrizione dell’immobile. 9

STIMA DEI BENI.....13

Z.T.O. (zona territoriale omogenea) del P.R.G. e regime vincolistico15

Accessibilità all’immobile.....18

Regolarità edilizia e conformità al titolo abilitativo18

Stima dei beni.....19

6. CONCLUSIONI. 27



1. ELENCO ALLEGATI:

- A)** Documentazione fotografica.
- B)** Stralcio P.R.G. vigente.
- C)** Stralcio norme di attuazione del P.R.G. vigente.
- D)** Stralcio mappa catastale.
- E)** Visure catastali.
- F)** Planimetrie catastali.
- G)** Valutazioni agenzie immobiliari.
- H)** Valutazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate.
- I)** Rilievo dell'immobile con individuazione delle superfici.
- J)** Stralcio concessione edilizia in sanatoria n. 252/2003 del 03/09/2003.
- K)** Stralcio elaborati grafici concessione edilizia in sanatoria n. 252/2003.
- L)** Stralcio concessione edilizia in sanatoria n. 87/20063 del 01/06/2006.
- M)** Stralcio elaborati grafici concessione edilizia in sanatoria n. 87/2006.
- N)** Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L. n. 47/1985 prot. n. 12627 del 16/03/2007.
- O)** Agibilità del 09/11/2006.
- P)** Richiesta accesso agli atti ed elenco documentazione trasmessa dal Comune di Barcellona Pozzo di Gotto.



RELAZIONE DI CONSULENZA**2. PREMESSA.**

Con provvedimento del **26/04/2025** al sottoscritto **Arch. Gianpaolo CILONA**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], a seguito della richiesta del
curatore fallimentare [REDACTED] del 24/04/2025, veniva
conferito l'incarico di consulente tecnico nell'ambito della Liquidazione
Giudiziaria **n. 16/2024 L. G.** del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
nei riguardi della ditta [REDACTED]
Successivamente alla data del **29/04/2025** veniva espletato il giuramento di
rito mediante deposito telematico.

3. MANDATO.

Come si evince dalla richiesta del curatore fallimentare del **24/04/2025** il
mandato ricevuto consiste nella stima dei beni acquisiti alla massa della
procedura concorsuale siti in via G. Amendola ed identificati al catasto
fabbricati del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) al foglio di mappa
n. 18 part. 1898 sub 12 e sub 6.

4. ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto consulente dava inizio alle operazioni peritali richiedendo a
mezzo PEC al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto in data **12/05/2025** la
documentazione afferente al titolo abilitativo della particella in oggetto. La
suddetta richiesta veniva acquisita al **prot. n. 26772** del **13/05/2025**. (cfr
allegato "P")



In data 02/07/2025 perveniva alla propria PEC la documentazione richiesta.

In data 11/07/2025 unitamente al Custode Fallimentare [redacted], veniva espletato il primo sopralluogo presso l’immobile identificato catastalmente al foglio di mappa del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) n. 18 part. n. 1898 sub 12 e sub 6.

Le operazioni peritali di sopralluogo venivano iniziate effettuando il rilievo del bene in oggetto, in particolare del sub 12 piano terra, e scattando alcune pose fotografiche dei luoghi. (cfr. allegato “A”)

In data 16/09/2025 veniva effettuato il secondo sopralluogo durante il quale si continuava il rilievo già iniziato alla data del primo sopralluogo, si procedeva a rilevare anche il sub 6 primo piano e si effettuavano ulteriori scatti fotografici.

5. RISPOSTE AL MANDATO

In considerazione dei quesiti posti nel mandato si ritiene opportuno procedere preliminarmente, sulla base della documentazione agli atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, alla descrizione della documentazione esaminata ed alla descrizione dell’immobile.

Documentazione in deposito presso gli uffici comunali.

Dall’esame della documentazione in deposito presso l’Ufficio Tecnico Comunale emerge che l’immobile è stato oggetto di più atti abilitativi ed esattamente: (cfr. allegato “P”)

- Concessione edilizia in sanatoria n. 252/2003 del 03/09/2003;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 87/2006 del 01/06/2006;
- Comunicazione di opere interne ai sensi dell’art. 9 della L. N. 47/1985 prot. n. 12627 del 16/03/2007;



- Agibilità del **09/11/2006**.

Si descrivono di seguito gli atti abilitativi riscontrati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Concessione edilizia in sanatoria n. 252/2003 del 03/09/2003.

In data **30/09/1986 prot. n. 37400** la ditta [REDACTED] inoltrava al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) una richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 47/1985, per la realizzazione di un fabbricato a due elevazioni, catastalmente identificato al foglio di mappa **n. 18 part. n. 1898**, composto da un piano cantinato ed un piano terra destinato ad esercizio commerciale, commercio di autovetture e motocicli con relativa assistenza tecnica e vendita ricambi ed accessori catastalmente identificato al foglio di mappa **n. 18 part. n. 1898**. La pratica edilizia in sanatoria assumeva il **n. 2431/18**.

In data **03/09/2003** veniva rilasciata alla ditta [REDACTED], subentrata nella proprietà dell'immobile alla ditta [REDACTED], la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 252/2003**. (cfr. allegato "J")

Dagli elaborati grafici si evince che l'opera oggetto di sanatoria riguardava un fabbricato a due elevazioni composto da un piano cantinato, cui si accede oltre che dal vano scala anche da una rampa carrabile, e da un piano terra. La pianta dell'immobile ha forma di due rettangoli accoppiati e dimensioni massime in lunghezza di **m. 24,90** lungo il prolungamento della via Amendola e dimensioni massime in larghezza sul fronte con la via Stretto I° Bartolella di **m. 9,65**. (cfr. allegato "K")

Le altezze indicate nelle sezioni variano da **m. 3,10** al piano cantinato a **m. 3,58** al piano terra.



Il piano cantinato è destinato ad attività artigianale non molesta ed attività commerciale. Al piano cantinato è presente un servizio igienico ed un vano adibito ad ufficio. Il vano ascensore consente l'arrivo anche al piano cantinato. Il piano terra ha destinazione commerciale e presenta due vani destinati ad ufficio ed un servizio igienico con antibagno. Anche al piano terra è presente un ascensore che consente la comunicazione verticale con il piano terra oltre al collegamento verticale delle scale. (cfr. allegato "K")

Nella documentazione esaminata si individua il certificato di idoneità sismica allegato alla pratica di sanatoria di cui alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 252/2003** nel quale il tecnico incaricato ing. [REDACTED]

[REDACTED] attesta che i solai del piano terra e del terrazzo del fabbricato ad una sola elevazione fuori terra oltre piano cantinato sono atti a sopportare un carico di esercizio pari a 500 Kg/mq. (cfr. allegato "J")

Concessione edilizia in sanatoria n. 87/2006 del 01/06/2006.

In data **23/07/2004** la ditta [REDACTED] presentava più richieste di rilascio di condono edilizio afferente all'immobile catastalmente identificato al foglio di mappa **n. 18 part. n. 1898** ed in particolare: (cfr. allegato "L")

- 1) istanza **prot. n. 35556 del 23/07/2004 (prat. n. 184/18)**
- 2) istanza **prot. n. 35557 del 23/07/2004 (prat. n. 185/18)** afferente al primo piano destinato ad attività commerciale;
- 3) istanza **prot. n. 35558 del 23/07/2004 (prat. n. 186/18)** afferente al secondo piano destinato ad attività residenziale;
- 4) istanza **prot. n. 35559 del 23/07/2004 (prat. n. 187/18)** afferente al secondo piano destinato ad attività residenziale;



5) istanza **prot. n. 35560 del 23/07/2004 (prat. n. 188/18)** afferente al secondo piano destinato ad attività residenziale;

6) istanza **prot. n. 35561 del 23/07/2004 (prat. n. 189/18)** afferente al terzo piano destinato ad attività residenziale;

7) istanza **prot. n. 35562 del 23/07/2004 (prat. n. 190/18)** afferente al terzo piano destinato ad attività residenziale.

Le suddette richieste riguardavano le opere abusive consistenti nella sopraelevazione del fabbricato preesistente realizzando un fabbricato a quattro elevazioni f.t. più cantinato destinato ad attività artigianale non molesta, commerciale e civile abitazione.

Complessivamente le opere oggetto di condono riguardano l'intero immobile preesistente denominato corpo "A" e l'ampliamento in verticale dello stesso mediante la realizzazione del primo, secondo e terzo piano, oltre alla realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica, corpo "B" al solo piano cantinato. (cfr. allegato "M")

Sia il piano cantinato che il piano terra, sebbene modificati nella suddivisione interna anche mediante l'inserimento di un ascensore/montacarichi di notevole dimensione, non hanno modificato la destinazione d'uso preesistente, rimanendo il piano cantinato destinato ad attività artigianale non molesto ed attività commerciale, mentre il piano terra a destinazione commerciale. L'ampliamento al primo piano ha destinazione commerciale mentre il secondo e terzo piano hanno destinazione residenziale. (cfr. allegato "M")

Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L. n. 47/1985 prot. n. 12627 del 16/03/2007.



- studio di architettura - Arch. *Cilona Gianpaolo* -

In data **16/03/2007** la ditta [REDACTED] trasmetteva al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto una comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L. N. 47/1945 assunta al **prot. n. 12627** ed afferenti ad alcune modifiche interne del secondo e terzo piano aventi destinazione residenziale. (cfr. allegato "N")

Agibilità del 09/11/2006.

In data **20/07/2006 prot. n. 30830** la ditta [REDACTED] inoltrava al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto la richiesta di rilascio di agibilità limitatamente al piano cantinato, al piano terra e al primo piano. (cfr. allegato "O")

Il certificato di agibilità parziale dell'immobile identificato alla **part. n. 1898** del foglio di mappa n. 18 limitatamente al piano terra catastalmente individuato al **sub 3**, al piano terra identificato al **sub 12** e al primo piano identificato al **sub 6** veniva rilasciato in data **09/11/2006**. (cfr. allegato "O")

Descrizione dell'immobile.

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto e si identifica al foglio di mappa **n. 18 part. n. 1898** ed in particolare al **subalterno 12** per il piano terra ed al **subalterno 6** per quanto riguarda il primo piano.

Le unità immobiliari si individuano catastalmente al foglio di mappa **n. 18 part. n. 1898**: (cfr. allegato "D", "E" ed "F")

- **subalterno 12** categoria: **C1**, classe: **7**, consistenza: **mq. 175,00**, superficie catastale totale: **mq. 205,00**, rendita: **€ 4.039,98**, indirizzo: via Giorgio Amendola snc piano terra, in ditta catastale [REDACTED]

[REDACTED] proprietà: 1/1; (cfr. allegato "E")



- studio di architettura - Arch. *Cilona Gianpaolo* -

- **subalterno 6** categoria: **C1**, classe: **7**, consistenza: **mq. 148,00**,

superficie catastale totale: **mq. 189,00**, rendita: **€ 3.416,67**, indirizzo: via

Giorgio Amendola snc piano 1, in ditta catastale

proprietà: 1/1. (cfr. allegato “E”)

Esso è localizzato all’angolo tra il prolungamento della via Giorgio Amendola e la via Stretto I° Bartolella. (cfr. allegato “A” **foto n. 1-2-3-4**)

Dal prolungamento della via Giorgio Amendola, superati alcuni gradini o apposita rampa, si accede al piano terra attraverso una apertura, priva di numero civico, provvista di porta scorrevole. (cfr. allegato “A” **foto n. 1-2**)

Al piano terra si può anche accedere dal cortile interno il cui ingresso è posto nella via Stretto I° Bartolella al civico 38 e dal vano scala. (cfr. allegato “A” **foto n. 1-3-4**)

Sul prospetto del prolungamento della via Giorgio Amendola sono presenti quattro grandi vetrine non apribili mentre sul prospetto di via Stretto I° Bartolella sono presenti due grandi vetrine al civico 40 e 42 anch’esse non apribili. Due grandi vetrine di cui una non apribile l’altra costituente un ingresso sono presenti sul lato sud lato monte in corrispondenza del cortile di accesso al fabbricato. (cfr. allegato “A” **foto n. 1-2-3-4 ed “I”**)

Dal vano scala, con ingresso dalla via Stretto I° Bartolella al civico 38, si accede al primo piano costituito da un ampio vano su cui sono presenti cinque grandi vetrine con infissi non apribili sul lato nord lato mare, due ampie vetrine anch’esse con infissi non apribili sul lato ovest e due ampie vetrine di cui una apribile che consente l’accesso al balcone non praticabile sul lato sud lato monte. (cfr. allegato “A” **foto n. 6-7-8 ed “I”**)



Il piano terra, individuato al foglio di mappa del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto **n. 18 part. 1898 sub 12**, è composto da un grande vano, esteso **mq. 170,20**, con accessi dal prolungamento della via Giorgio Amendola da un ingresso dotato di porta scorrevole, dal cortile pertinenziale con accesso da via Stretto I° Bartolella al civico 38 attraverso una porta scorrevole direttamente dal cortile ed attraverso il vano scala. (cfr. allegato “A” **foto n. 9-10-11-12-13-14** ed “I”)

Oltre al vano più grande al piano terra sono presenti due altri vani di cui uno quello più piccolo posto ad angolo ed adibito ad ufficio, esteso **mq. 14,20**, presenta n. 2 finestre, l’altro adibito anch’esso ad ufficio di **mq. 14,50** presenta una porta-finestra che consente l’accesso al balcone. (cfr. allegato “A” **foto n. 13-15-16** ed “I”)

Al piano terra non è presente alcun servizio igienico. (cfr. allegato “I”)

Sul lato sud è presente un balcone di superficie pari a **mq. 8,85**.

Al piano terra sono presenti le porte di un ascensore di grandi dimensioni di cui allo stato attuale è inibito l’uso infatti le porte non sono apribili. (cfr. allegato “A” **foto n. 15-18** ed “I”)

Il piano terra si presenta in buone condizioni manutentivi con infissi in alluminio e vetro. Non sono presenti tracce di umidità pregresse mentre si nota la traccia di umidità proveniente dal piano superiore di recente formazione. (cfr. allegato “A” **foto n. 17**)

Il piano terra presenta la pavimentazione in gres porcellanato o mattonelle di maiolica in tutti gli ambienti e porte interne in legno tamburato. (cfr. allegato “A” **foto da n. 9 a n. 18**)

Al piano terra sono presenti alcuni climatizzatori a pompa di calore per la



climatizzazione caldo/freddo degli ambienti. (cfr. allegato “A” foto n. 14-15-16)

Complessivamente il piano terra ha una superficie commerciale, compreso i muri perimetrali per intero o a metà per quelli confinanti con parti condominiali, di **mq. 218,20** cui necessita sommare la superficie del balcone valutata convenzionalmente nella misura di 1/3 della superficie ed ossia a **mq. $8,85/3 = \text{mq. } 2,95$** . Pertanto la superficie commerciale è pari a **mq. 218,20 + 2,95 = mq. 221,15**.

Dal vano scala si accede al primo piano, catastalmente individuato al foglio di mappa del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto **n. 18 part. 1898 sub 6**, costituito anch'esso principalmente da un grande vano, esteso **mq. 144,15**, con ampie vetrine sulle due vie principali e sul cortile interno. (cfr. allegato “A” foto n. 19-20-21-22-23 ed “I”)

Sono inoltre presenti n. 2 vani adibiti ad ufficio di cui uno quello più grande di **mq. 27,85** ed uno di minore estensione di **mq. 14,05**, ed un servizio igienico esteso **mq. 9,20**. (cfr. allegato “A” foto n. 24-25-27-28 ed “I”)

Anche il primo piano, come il piano terra, presenta la pavimentazione in gres porcellanato o mattonelle di maiolica in tutti gli ambienti e le porte interne in legno tamburato. Al primo piano non si riscontrano tracce di umidità ad esclusione di un'unica traccia di umidità pregressa, proveniente dal bagno e con buone probabilità dalla cassetta di scarico del W.C., che si riscontra nel muro divisorio tra il vano ufficio di minore estensione ed il servizio igienico. (cfr. allegato “A” foto n. 26)

Al primo piano non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o raffrescamento sebbene sia presente la traccia di almeno un climatizzatore a



pompa di calore. (cfr. allegato “A” foto n. 28)

Il primo piano è circondato da un balcone esteso **mq. 97,80** accessibile ma privo di ringhiere e pertanto pericoloso. I balconi del primo piano circondano l'intero edificio sui quattro lati e sono indicati come “*non calpestabile e non accessibile*” negli elaborati grafici allegati alla C.E.S. n. 87/2006. Nonostante l'assenza di ringhiere i balconi risultano accessibili sia dal vano più grande a mezzo di una porta scorrevole che ne consente l'accesso che dall'ufficio più grande a mezzo di una porta-finestra. (cfr. allegato “A” ed “I”)

Complessivamente il piano primo ha una superficie compreso i muri perimetrali per intero o a metà per quelli confinanti con parti condominiali di **mq. 218,20** cui necessita sommare la superficie dei balconi valutati convenzionalmente nella misura di 1/3 della superficie ed ossia a **mq. 97,80/3 = mq. 32,60**. Pertanto la superficie commerciale è pari a **mq. 218,20 + 32,60 = mq. 250,80**.

La facciata dell'immobile in cui si individuano i beni oggetto di stima necessita di interventi manutentivi poiché sono evidenti fenomeni di distacco di parte dei rifasci in marmo dei balconi e lesione dell'intonaco esterno dei sotto balconi del primo piano con possibilità di distacco dello stesso e/o di sfondellamento. (cfr. allegato “A” foto n. 1-2-3-4)

STIMA DEI BENI.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile necessita preliminarmente esporre la metodologia di stima adottata. Data la particolarità del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno procedere alla stima mediante il metodo di stima per confronto o metodo comparativo. Il metodo di stima per confronto o comparativo adottato è il metodo di indagine di mercato tendente ad



ottenere una valutazione del valore venale del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee sia per quanto riguarda l'unità di misura, il metro quadrato, sia per la tipologia edilizia, sia per la localizzazione in ambito comunale, che per la destinazione d'uso e per le condizioni generali quali manutenzione, esposizione, rifiniture.

Ai fini comparativi si è proceduto a ricercare fonti dirette come quelle ricavate da agenzie immobiliari e pubblicati in appositi siti Web. Pertanto è stato possibile comparare l'immobile oggetto di stima con immobili simili.

Dalle indagini di mercato è emerso che nel mercato immobiliare non si riscontrano beni destinati ad attività commerciali simili a quelli oggetto di stima. Infatti per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche i beni in oggetto rappresentano un unicum nel mercato immobiliare e per tale motivo essi possono avere una maggiore appetibilità nell'ambito del mercato immobiliare. Infatti è difficoltoso individuare un immobile che presenti ad esempio un montacarichi di grandi dimensioni e solai atti a sostenere pesi consistenti. Tali caratteristiche rendono gli immobili oggetto di stima adatti ad un uso commerciale per attività che hanno necessità di stoccaggio e/o deposito di materiali pesanti.

Per tale motivo la comparazione è stata condotta con beni aventi la stessa destinazione commerciale adeguando con opportuni coefficienti il valore di mercato per unità alle caratteristiche peculiari degli immobili.

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati riscontrati pochi immobili aventi superfici paragonabili a quella in oggetto pari a circa **mq. 220,00/250,00**. (cfr. allegato "G")

Per tale motivazione lo studio del mercato immobiliare si è rivolto anche



verso immobili con superfici inferiori riscontrando in tal caso maggiori offerte nel mercato immobiliare.

Incidono nella valutazione di stima non solo le condizioni di manutenzione generale dell’immobile, la dotazione di impianti tecnologici, ma anche la Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) del P.R.G. in cui ricade, l’accessibilità all’immobile da vie pubbliche, la regolarità edilizia ed urbanistica, e la conformità ai titoli abilitativi rilasciati.

Pertanto si ritiene opportuno relazionare anche in merito agli argomenti sopra citati.

Z.T.O. (zona territoriale omogenea) del P.R.G. e regime vincolistico

L’immobile ricade in **Z.T.O. “B3”** *“zona di recupero edilizio ed urbanistico”* del vigente P.R.G. normata dall’**art. 117** delle Norme di Attuazione vigenti. (cfr. allegato “B”)

Si riporta l’**art. 117** citato: (cfr. allegato “C” e “D”)

“La zona omogenea “B 3” è caratterizzata da edilizia prevalentemente abusiva e dal tessuto urbano particolarmente carente di opere di urbanizzazione

Il PRG la individua come Zona di Recupero ai sensi del primo e secondo comma dell’art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n 457.

Fatte salve le norme che disciplinano l’ammissibilità alla sanatoria edilizia, gli interventi edilizi sono finalizzati al miglioramento della qualità abitativa attraverso il recupero e la ristrutturazione delle unità.

Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di



servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del PRG nella zona "B 3" si attuano con intervento edilizio diretto o Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata anche su singoli isolati o singoli edifici.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art 20 della L R 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;

b) demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente;

c) ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle prescrizioni di cui alla zona "B 1", ma con indice fondiario decurtato del 50%:

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 11,00 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,80;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;



- studio di architettura - Arch. **Cilona Gianpaolo** -

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie non inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria. La effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio in area libera è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 3,00 m³/metro quadro, il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri immobiliari.

I Piani di Recupero (PR) redatti per interventi che interessino una superficie superiore a metri quadri 300 e che operino accorpamenti di unità immobiliari



possono prevedere, oltre a quanto specificato nei precedenti commi del presente articolo, anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera c) dell'art 31 della Legge 5/8/1978 n 457 e dell'art 20 della L R 28 dicembre 1978 n 71 "

Accessibilità all'immobile

L'immobile risulta accessibile al piano terra sia dal prolungamento della via Giorgio Amendola, da cui si può accedere mediante apposita rampa o dai gradini, sia dalla via Stretto I° Bartolella ed in particolare dal cortile pertinenziale quanto dal vano scala. Al cortile pertinenziale si acceda dal civico 38 della via Stretto I° Bartolella. (cfr. allegato "A")

Il prolungamento di via Amendola è indicato da apposito cartello come strada privata.

Al primo piano si accede esclusivamente dal vano scala con accesso dal cortile interno a sua volta accessibile dal civico 38 della via Stretto I° Bartolella. (cfr. allegato "A")

Il piano terra ed il primo piano risultano comunicanti oltre che dal vano scala anche dall' ascensore/montacarichi consentendo il trasporto diretto tra le due unità immobiliari.

Regolarità edilizia e conformità al titolo abilitativo

Eseguendo il raffronto tra le due unità immobiliari e l'ultimo atto abilitativo rilasciato che si identifica con la Concessione Edilizia in **Sanatoria n. 87/2006** del **01/06/2006** si è potuto constatare la sostanziale conformità al titolo abilitativo. Dal confronto è emerso che non è stato realizzato l'antibagno presente al primo piano così come la parete in vetri che delimita il vano scala è spostata verso l'interno sia al piano terra che al primo piano.



- studio di architettura - Arch. *Cilona Gianpaolo* -

(cfr. allegato “F”, ”I” e “M”)

Tali difformità interne sono facilmente sanabili in quanto non alterano la superficie ed il volume regolarmente concessi rientrando pertanto nella casistica dell’accertamento di conformità. La regolarizzazione incide marginalmente sul valore commerciale del bene e può essere stimata in € **3.000,00.**

Stima dei beni.

I beni simili per destinazione d’uso e paragonabili per estensione agli immobili oggetto di stima immersi nel mercato immobiliare si individuano in poche unità.

Le agenzie immobiliari consultate sono n. 3 ed esattamente: (cfr. allegato “G”)

- 1) [redacted];
- 2) [redacted];
- 3) [redacted].

Di seguito si elencano le caratteristiche salienti degli immobili esaminati e le rispettive richieste: (cfr. allegato “G”)

- **Immobile A:** immobile con destinazione commerciale posto in Piazza San Sebastiano esteso mq. 265 al piano terra in buone condizioni manutentive.

Superficie coperta mq. 265,00 circa;

Superficie commerciale mq. 265,00;

prezzo richiesto € 340.000,00;

prezzo al mq. € 1.283,00;

(agenzia: [redacted])



- **Immobile B:** negozio in via Umberto I° 213.

Superficie commerciale mq. 180,00;

prezzo richiesto € 180.000,00;

prezzo al mq. € 1.000,00;

(agenzia:)

- **Immobile C:** immobile destinato ad attività commerciale sito in contrada Sant’Andrea nei pressi del nuovo ospedale a piano terra. Composto da n. 2 lovali di circa m. 110,00 ciascuno con ampie vetrine ed accesso alla corte pertinenziale in buono stato manutentivo.

Superficie commerciale mq. 220,00;

prezzo richiesto € 170.000,00;

prezzo al mq. € 772,72;

(agenzia:)

Il prezzo di vendita riscontrato in tali agenzie immobiliari varia da circa € **818,18** al mq. a circa € **1.283,00** al mq. con un valore medio di € **1.033,73**.

Nella **tabella n. 1** si individuano i valori riscontrati specificando oltre alle agenzie consultate anche l’ubicazione, il prezzo di vendita, la superficie commerciale e ricavando in tal modo il prezzo al metroquadrato.

Tabella n. 1

	Agenzia immobiliare	tipologia	ubicazione		Prezzo di vendita	Superf. Comm. mq.	Prezzo al metroquadrato
A		negozio	Piazza S. Sebastiano 40	PT	€ 340.000,00	265,00	€ 1.283,02
B		negozio	via Umberto I 213	PT	€ 180.000,00	180,00	€ 1.000,00
C		negozio		PT	€ 170.000,00	220,00	€ 818,18

Considerato il numero esiguo degli immobili a destinazione commerciale



- studio di architettura - Arch. *Cilona Gianpaolo* -

simili a quello in oggetto per superficie si è ritenuto opportuno estendere lo studio del mercato immobiliare anche per quegli immobili aventi medesima destinazione d'uso ma superficie minore di quella degli immobili oggetto di stima. (cfr. allegato “G”)

Le agenzie immobiliari consultate sono n. 3 ed esattamente: (cfr. allegato “G”)

- a) [redacted];
- b) [redacted];
- c) [redacted];
- d) [redacted].

Di seguito si elencano le caratteristiche salienti degli immobili esaminati e le rispettive richieste: (cfr. allegato “G”)

- **Immobile 1:** immobile con destinazione commerciale posto in via Cairoli 138 esteso mq. 123,00 al piano terra in buone condizioni manutentive. Sono presenti n. 2 servizi igienici e l'immobile presenta n. 6 vetrine.

Superficie coperta mq. 123,00;

Superficie commerciale mq. 123,00;

prezzo richiesto € 120.000,00;

prezzo al mq. € 975,61;

(agenzia: [redacted])
- **Immobile 2:** immobile con destinazione commerciale posto in via Kennedy, via ad altissimo traffico, esteso mq. 100,00 al piano terra in buone condizioni manutentive composto da 2 vani e con n. 2 bagni.



- studio di architettura - Arch. *Cilona Gianpaolo* -

Superficie coperta mq. 100,00;

Superficie commerciale mq. 100,00;

prezzo richiesto € 100.000,00;

prezzo al mq. € 1.000,00;

(agenzia:)

- **Immobile 3:** immobile con destinazione commerciale posto in A. Cambria, esteso mq. 164,00 al piano terra in buone condizioni manutentive con doppio ingressa da strada pubblica e dal cortile interno e con n. 2 bagni.

Superficie coperta mq. 164,00;

Superficie commerciale mq. 164,00;

prezzo richiesto € 130.000,00;

prezzo al mq. € 792,68;

(agenzia:)

- **Immobile 4:** immobile con destinazione commerciale posto in via Marconi 99/101, ad altissimo traffico, esteso mq. 115,00 al piano terra in buone condizioni manutentive composto da 2 vani e con n. 2 bagni.

Superficie coperta mq. 115,00;

Superficie commerciale mq. 115,00;

prezzo richiesto € 180.000,00;

prezzo al mq. € 1.565,22;

(agenzia:)

Il prezzo di vendita riscontrato in tali agenzie immobiliari e per immobili con superficie inferiore ai beni oggetto di valutazione varia da circa € 792,68 al



mq. a circa € 1.565,22 al mq. con un valore medio di € 1.083,56 al mq.

arrotondabile al valore medio di € 1.000,00 al mq. (cfr. all. “G”).

Nella **tabella n. 2** si individuano i valori riscontrati specificando oltre alle agenzie consultate anche l’ubicazione, il prezzo di vendita, la superficie commerciale e ricavando in tal modo il prezzo al metroquadrato.

Tabella n. 2

	Agenzia immobiliare	tipologia	ubicazione		Prezzo di vendita	Superf. Comm. mq.	Prezzo al metroquadro
A		negozio	Via Cairoli 138	PT	€ 120.000,00	123,00	€ 975,61
B		negozio	via Kennedy 213	PT	€ 100.000,00	100,00	€ 1.000,00
C		negozio	Via Cambria	PT	€ 130.000,00	164,00	€ 792,68
		negozio	Via Marconi 109/101	PT	180.000,00	112,00	€ 1.565,22

Come si evince dai dati sopra riportati il prezzo di vendita per unità di misura tra i due indicatori afferenti ad immobili con superficie paragonabile agli immobili da stimare e quelli con superficie inferiore non è molto differente.

Si è pertanto considerato il valore medio tra i due valori riscontrati:

- valore di stima per unità di misura per immobili di superficie paragonabile a quella degli immobili oggetto di valutazione pari a € 1.033,73;
- valore di stima per unità di misura per immobili di superficie minore rispetto a quella degli immobili oggetto di valutazione pari a € 1.083,38;
- valore medio tra i due indicatori (€ 1.033,73 + € 1.083,38) = € 1.058,56

La consultazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate **OMI primo semestre 2025** (cfr. allegato “H”) che evidenzia che il prezzo di mercato di negozi (attività commerciali) in stato di conservazione normale siti nel comune di Barcellona Pozzo di Gotto in zona centrale individuata con codice di zona “B1” varia da un minimo di € 770,00



al mq. a circa € 1.150,00 al mq. in media € 960,00 al mq.

Da quanto sopra e con riferimento a beni simili per destinazione si è potuto appurare il valore di mercato di beni immobili con riferimento al metroquadrato, quale parametro di misurazione, secondo quanto appresso indicato:

- per destinazione commerciale da indagine di mercato il prezzo di stima medio riscontrato è pari a **€ 1.058,56 al mq.;**
- per destinazione commerciale come da valutazione **OMI primo semestre 2025** il prezzo di stima medio riscontrato è pari a **€ 960,00 al mq.**

Il valore medio tra i due indicatori è pari a **€ 1.058,56 + € 960,00 = € 1.009,28**

e rappresenta il valore di stima per unità di misura. Tale valore medio deve essere adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Quest'ultimo presenta:

- solai atti a sopportare carichi pesanti come indicato nel certificato di idoneità sismica allegato alla pratica di sanatoria di cui alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 252/2003.** (cfr. allegato "J")
- un ascensore/montacarichi di larghezza interne di m. 2,30 x 3,45 che può consentire la movimentazione di carichi pesanti al primo piano. Tale ascensore/montacarichi è accessibile al piano terra sia dal vano scala che dall'interno del piano terra consentendo la movimentazione dei carichi da tale piano al primo in caso di vendita congiunta del sub 12 P.T. e del sub 6 I° P;
- la presenza di ampie vetrine che consentono una grande visibilità ed esposizione dei prodotti dell'attività commerciale insediato sia al pino terra che al primo piano;



- buone rifiniture;
- ottima esposizione delle vetrine;
- ottimo rapporto aero-illuminazione rispetto alla superficie.

Le caratteristiche riportate consentono di adeguare il prezzo medio di mercato riscontrato alle caratteristiche di alto pregio e delle caratteristiche proprie dell’immobile. Tale adeguamento si identifica in un aumento del 20% del valore medio unitario pari ad €€ **1.009,28 + 20% = € 1.211.36** al mq. arrotondabile per difetti ad € **1.200,00** al mq.

I beni in oggetto pur essendo funzionalmente connessi e comunicanti per la presenza di un ascensore/montacarichi con apertura all’interno delle due unità immobiliari possono essere venduti anche separatamente costituendo n. 2 lotti ed esattamente il **lotto 1** al piano terra ed il **lotto 2** al primo piano.

Applicando il valore di stima per unità di misurazione alla superficie commerciale indicata nella descrizione dei beni si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni pari:

- per il **lotto 1** piano terra a **mq. 218,20 x € 1.211.36 = € 261.840,00;**
- per il **lotto 2** piano primo a **mq. 250,80 x € 1.211.36 = € 300.960,00;**

A tali valori necessita decurtare:

- per il piano terra: **(fg. n. 18 part. n. 1898 sub 12)**
 - ✓ le spese da doversi sostenere per la realizzazione di un servizio igienico al fine di rendere autonomamente utilizzabile l’immobile qualora l’alienazione avvenga separatamente;
 - ✓ le spese per l’eliminazione delle infiltrazioni provenienti dal piano superiore ed attribuibili al condominio essendo presente una colonna di scarico condominiale che pertanto vanno ripartite pro quota



condominiale;

- ✓ le spese per la riparazione delle parti ammalorate della facciata, dei sotto balconi da doversi ripartire pro quota condominiale;
- ✓ l'assenza di garanzia per vizi.

Tali spese possono stimarsi nel valore del **10%** del valore di stima pari ad **€ 26.184,00** da detrarsi dal valore stimato. Pertanto il valore di stima e quindi il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare del **lotto 1** al piano terra è pari a **€ 261.840,00 - € 26.184,00 = € 235.656,00 arrotondabili ad € 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)**

- per il piano primo: (fg. n. 18 part. n. 1898 sub 6)

- ✓ le spese per l'eliminazione delle infiltrazioni presenti al piano terra e provenienti dal piano superiore ed attribuibili al condominio essendo presente una colonna di scarico condominiale che pertanto vanno ripartite pro quota;
- ✓ le spese per la riparazione delle parti ammalorate della facciata, dei sotto balconi da doversi ripartire pro quota condominiale;
- ✓ l'assenza di garanzia per vizi

Tali spese possono stimarsi nel valore del **5%** del valore di stima pari ad **€ 15.048,00** da detrarsi dal valore stimato. Pertanto il valore di stima e quindi il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare del **lotto 2** al primo piano è pari a **€ 300.960,00 - € 15.048,00 = € 248.748,00 arrotondabili ad € 248.700,00 (duecentoquarantottomilasettecento/00).**

Complessivamente il valore di stima delle due unità immobiliari catastalmente identificate al foglio di mappa **n. 18 part. n. 1898** ed in



particolare al **subalterno 12** per il piano terra ed al **subalterno 6** per il primo piano è pari a € **235.000,00** + € **248.700,00** = € **483.700,00** (quattrocentoottantatremilasettecentoeuro/00).

6. CONCLUSIONI.

Sulla scorta di quanto sopra meglio esplicitato si conclude la presente relazione indicando in risposta ai quesiti posti che gli immobili oggetto di stima.

Gli immobili oggetto di stima sono localizzati nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto e si identificano al foglio di mappa n. **18 part. n. 1898** ed in particolare:

- al **subalterno 12** categoria: **C1**, classe: **7**, consistenza: **mq. 175,00**, superficie catastale totale: **mq. 205,00**, rendita: € **4.039,98**, indirizzo: via Giorgio Amendola snc piano terra, in ditta catastale [redacted] [redacted] proprietà: 1/1; per il piano terra ed al **subalterno 6** per quanto riguarda il primo piano;
- al **subalterno 6** categoria: **C1**, classe: **7**, consistenza: **mq. 148,00**, superficie catastale totale: **mq. 189,00**, rendita: € **3.416,67**, indirizzo: via Giorgio Amendola snc piano 1, in ditta catastale [redacted] [redacted] proprietà: 1/1.

Gli immobili si individuano al piano terra (sub 12) ed al primo piano (sub 6) di un fabbricato a più elevazioni fuori terra oltre piano cantinato situato ad angolo tra il prolungamento della via Giorgio Amendola e la via Stretto I° Bartolella. Il piano terra è accessibile sia dal prolungamento della via Giorgio



Amendola quanto dal cortile interno dal civico 38 della via Stretto I°

Bartolella che dal vano scala. Il primo piano è accessibile dal vano scala. Il piano terra ed il primo piano sono anche collegati da un ascensore/montacarichi.

Il piano terra è composto da un grande vano con ampie vetrine e due vani ad uso ufficio. Complessivamente il piano terra ha una superficie commerciale compreso i muri perimetrali per intero o a metà per quelli confinanti con parti condominiali di **mq. 218,20** cui necessita sommare la superficie del balcone valutata convenzionalmente nella misura di 1/3 della superficie ed ossia a **mq. $8,85/3 = \text{mq. } 2,95$** . Pertanto la superficie commerciale è pari a **mq. 218,20 + 2,95 = mq. 221,15**.

Il primo piano è composto da un vano di grandi dimensioni, due vani adibiti ad uffici e un servizio igienico privo di antibagno.

Complessivamente il piano primo ha una superficie commerciale compreso la superficie dei balconi valutati convenzionalmente nella misura di 1/3 della superficie (**mq. 32,60**) di **mq. 218,20 + 32,60 = mq. 250,80**.

Gli immobili oggetto di stima ricadono in **Z.T.O. "B3"** "zona di recupero edilizio ed urbanistico" del vigente P.R.G. normata dall'**art. 117** delle Norme di Attuazione vigenti.

Gli atti abilitativi riscontrati presso l'Ufficio Tecnico Comunale si identificano nella:

- Concessione edilizia in sanatoria **n. 252/2003 del 03/09/2003**;
- Concessione edilizia in sanatoria **n. 87/2006 del 01/06/2006**;
- Comunicazione di opere interne ai sensi dell'**art. 9 della L. N. 47/1985 prot. n. 12627 del 16/03/2007**.



- Agibilità del 09/11/2006.

Per la descrizione degli atti abilitativi si rinvia al precedente capitolo

Dal confronto tra gli elaborati grafici dell’ultimo atto abilitativo, che si identifica con la Concessione Edilizia in **Sanatoria n. 87/2006** del **01/06/2006** ed il rilievo effettuato è emerso che:

- non è stato realizzato l’antibagno presente al primo piano;
- la parete in vetri che delimita il vano scala è spostata verso l’interno sia al piano terra che al primo piano.

Tali difformità di relativa importanza sono comunque sanabili per cui si ritiene che gli immobili rilevati siano sostanzialmente conformi al titolo abilitativo.

Dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e dalle valutazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate **OMI primo semestre 2025** è stato individuato il più probabile valore di mercato per l’immobile in oggetto pari a **€ 1.009,28** per unità di superficie (metroquadrato) che rappresenta il valore di stima per unità di misura. Tale valore medio deve essere adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile

Il prezzo medio di mercato riscontrato è stato quindi adeguato alle caratteristiche di alto pregio e delle caratteristiche proprie dell’immobile. Tale adeguamento si identifica in un aumento del 20% del valore medio unitario pari ad **€ 1.009,28 + 20% = € 1.211.36** al mq. arrotondabile per difetti ad **€ 1200,00** al mq.

I beni in oggetto pur essendo funzionalmente connessi e comunicanti per la presenza di un ascensore/montacarichi con apertura all’interno delle due unità



immobiliari possono essere venduti anche separatamente costituendo n. 2 lotti

ed esattamente il **lotto 1** al piano terra ed il **lotto 2** al primo piano.

Applicando il valore di stima per unità di misurazione alla superficie commerciale si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni pari:

- per il **lotto 1** piano terra a **mq. 218,20 x € 1.211.36 = € 261.840,00;**
- per il **lotto 2** piano primo a **mq. 250,80 x € 1.211.36 = € 300.960,00;**

A tali valori necessita decurtare:

- per il piano terra: **(fg. n. 18 part. n. 1898 sub 12)**

✓ le spese da doversi sostenere per la realizzazione di un servizio igienico al fine di rendere autonomamente utilizzabile l'immobile;

✓ le spese per l'eliminazione delle infiltrazioni provenienti dal piano superiore ed attribuibili al condominio essendo presente una colonna di scarico condominiale che pertanto vanno ripartite pro quota condominiale;

✓ le spese per la riparazione delle parti ammalorate della facciata, dei sotto balconi da doversi ripartire pro quota condominiale;

✓ l'assenza di garanzia per vizi

Tali spese possono stimarsi nel valore del **10%** del valore di stima pari ad **€ 26.184,00** da detrarsi dal valore stimato. Pertanto il valore di stima e quindi il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare del **lotto 1** al piano terra è pari a **€ 261.840,00 - € 26.184,00 = € 235.656,00**

arrotondabili ad € 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)

- per il piano primo: **(fg. n. 18 part. n. 1898 sub 6)**

✓ le spese per l'eliminazione delle infiltrazioni presenti al piano terra e provenienti dal piano superiore ed attribuibili al condominio essendo



- studio di architettura - Arch. Cilona Gianpaolo -

presente una colonna di scarico condominiale che pertanto vanno
ripartite pro quota;

- ✓ le spese per la riparazione delle parti ammalorate della facciata, dei
sotto balconi da doversi ripartire pro quota condominiale;
- ✓ l'assenza di garanzia per vizi

Tali spese possono stimarsi nel valore del 5% del valore di stima pari ad
€ 15.048,00 da detrarsi dal valore stimato. Pertanto il valore di stima e
quindi il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare del **lotto**
2 al primo piano è pari a € 300.960,00 - € 15.048,00 = € 248.748,00
arrotondabili ad € 248.700,00 (duecentoquarantottomilasettecento/00)

Complessivamente il valore di stima delle due unità immobiliari
catastralmente identificate al foglio di mappa **n. 18 part. n. 1898** ed in
particolare al **subalterno 12** per il piano terra ed al **subalterno 6** per il primo
piano è pari a € 235.000,00 + € 248.700,00 = € 483.700,00
(quattrocentoottantatremilasettecentoeuro/00)

Ritenendo di aver dato risposta ai quesiti posti nel conferimento di incarico si
conclude la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione dei
giudici per ogni eventuale chiarimento.

Barcellona Pozzo di Gotto, 23/12/2025.

Il consulente
(Arch. Gianpaolo CILONA)

