



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

N. 32/2019 RGF

FALLIMENTO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

avv. Domenico CATALDO

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO MONTAGNINO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola [REDACTED] facendo seguito all'incarico affidato dal curatore, avv. Domenico Cataldo, redige la presente perizia tecnico – estimativa relativa a beni acquisiti nell'ambito della procedura fallimentare n.32/2019 R.G.F del Tribunale di Messina – [REDACTED]
[REDACTED]

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato dei beni mobili e immobili ricadenti nella procedura del fallimento della società [REDACTED]

Allo scopo di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato, una serie di sopralluoghi presso la sede operativa della ditta fallita.

A seguito dell'accettazione dell'incarico lo scrivente ha effettuato i dovuti sopralluoghi in data 20/10/2020, 21/10/2020, 11/11 /2020, 16/11/2020, 18/11/2020, 19/5/2021, 27/10/2021, 5/5/2022, 9/5/2022, 5/7/2022, 22/9/2022, 26/6/2023, dando corso alle operazioni di inventario del mobilio, dei beni strumentali e del materiale edile presente, effettuando altresì, le dovute verifiche sui beni immobili in capo alla società fallita.

L'attività peritale in situ si è così articolata:

1. identificazione dei beni mobili e immobili;
2. classificazione in base a gruppi e categorie omogenee per tipologia e funzione;
3. verifica e controlli esteriori sullo stato di manutenzione e uso;
4. rilievo fotografico di ciascuno dei beni.

Per quanto riguarda i beni immobili, dopo aver visionato ed esaminato la documentazione versata in atti, si è proceduto all'espletamento di ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio di Messina e presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina, al fine di reperire tutti i dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

Per quanto riguarda i beni mobili, nel corso dei sopralluoghi sono stati identificati e rilevati i beni mobili della società costituiti perlopiù da beni strumentali (gru, materiale edile e utensili, ecc.) e arredi da ufficio.

Sono stati altresì rilevati ed identificati beni di proprietà di dipendenti/soci o di terzi, comunque non di proprietà della società per come dichiarato nel corso dei sopralluoghi

Per questi ultimi beni, seppur puntualmente identificati, non si procederà con le operazioni di stima.

Per maggiore chiarezza tutti i dati sono stati raccolti in forma tabellare.

INVENTARIO DEI BENI DELLA SOCIETÀ

Costituiranno oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili e beni mobili rinvenuti nelle sedi e/o negli immobili di proprietà della società. Per comodità espositiva i beni vengono di seguito riportati in forma tabellare.

Per i beni mobili già in questa sede si è proceduto alla formazione dei lotti di vendita.

BENI IMMOBILI									
Num. LOTTO	Rif. Prog.	IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					DISPONIBILITÀ
				Catasto	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	
1	A	Bottega in corso di costruzione	Viale Principe Umberto – Messina	F	F/3	223	591	4	Libero nella disponibilità della società
2	B	Ufficio	Viale Principe Umberto – Messina	F	A/2	223	591	59	Libero nella disponibilità della società
3	C	Deposito in corso di costruzione	Viale Principe Umberto – Messina	F	F/3	223	591	60	Libero nella disponibilità della società
	D	Deposito in corso di costruzione	Viale Principe Umberto – Messina	F	A/2	223	591	61	Libero nella disponibilità della società
4	E	Posto auto/moto	Viale Principe Umberto – Messina	F	C/2	223	591	53	Libero nella disponibilità della società
5	F	Posto moto	Viale Principe Umberto – Messina	F	C/2	223	591	54	Libero nella disponibilità della società
6	G	Posto auto scoperto	Viale Principe Umberto	F	C/6	223	591	46	Libero nella disponibilità della società
7	H	Posto auto scoperto	Viale Principe Umberto	F	C/6	223	591	49	Libero nella disponibilità della società
8	I	Abitazione popolare	Via Rifugio dei Poveri	F	A/5	223	62	2	Occupato da terzi
9	L	Abitazione popolare	Via Rifugio dei Poveri	F	A/5	223	62	3	Occupato da terzi
10	M	Deposito in corso di costruzione	C.da Cardillo villaggio S. Michele+	F	F/3	94	1144	54	Libero nella disponibilità della società
	N	Deposito in corso di costruzione	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	F/3	94	1144	55	
	O	Deposito in corso di costruzione	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	F/3	94	1144	56	
	P	Deposito in corso di costruzione	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	F/3	94	1144	57	
	Q	Bene comune non censibile ai subb.54-55-56-57	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	B.C.N.C.	94	1144	53	
	R	Deposito in corso di costruzione	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	F/3	94	1144	32	
11	S	Cantina	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	C/2	94	1144	14	Libero nella disponibilità della società

12	T	Cantina	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	C/2	94	1144	15	Libero nella disponibilità della società
13	U	Cantina	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	C/2	94	1144	16	Occupato da terzi (condominio)
14	V	Cantina	C.da Cardillo villaggio S. Michele	F	C/2	94	1153	5	Libero nella disponibilità della società
15	Z	Terreno	C.da Cardillo villaggio S. Michele	T	Bosco	94	1130		Libero nella disponibilità della società ma accessibile solo attraverso terreni di terzi.
	AA	Terreno	C.da Cardillo villaggio S. Michele		Bosco	94	1134		
	AB	Terreno	C.da Cardillo villaggio S. Michele		Agrum.	94	1139		
16	AC	Terreno	C.da Cardillo villaggio S. Michele	T	Bosco	94	1137		Libero nella disponibilità della società ma accessibile solo attraverso terreni di terzi.
	AD	Terreno	C.da Cardillo villaggio S. Michele	T	Bosco	94	1138		
	AE	Terreno	C.da Cardillo villaggio S. Michele	T	Agrum.	94	1145		
17	AF	Terreno	C.da Cardillo villaggio S. Michele	T	Agrum.	94	1123		Non identificabile
	AG	Terreno	C.da Cardillo villaggio S. Michele	T	Bosco	94	1133		Libero nella disponibilità della società ma accessibile solo attraverso terreni di terzi.
18	AH	Area Urbana	S. Filippo	F	-	138	2055	11	In uso ai condomini del complesso edilizio come area di parcheggio e viabilità di accesso del complesso edilizio
	AI	Terreno	s. Filippo	T	Agrum.	138	1951		
	AL	Terreno	S. Filippo	T	Uliveto	138	1954		
	AM	Terreno	S. Filippo	T	Vigneto	138	116		
	AN	Terreno	S. Filippo	T	Pascolo	138	1110		
	AO	Terreno	S. Filippo	T	Agrum.	138	1627		
	AP	Terreno	S. Filippo	T	Agrum.	138	1943		
	AQ	Terreno	S. Filippo	T	Vigneto	138	1947		
	AR	Terreno	S. Filippo	T	Vigneto	138	1950		

IMMOBILI INTESATATI ERRONEAMENTE AL CATASTO

- Cantina identificata al N.C.E.U. al fg.94 part.1120 sub.9 è stata venduta ed è erroneamente ancora intestata alla società per errori negli atti notarili (cfr. atto di compravendita in notar [REDACTED] del 29.6.2006 rep.128267 e atto di compravendita in notar [REDACTED] del 3.7.2006 rep.128282 in cui viene venduto due volte la cantina sub.6).
- Le particelle nn.1110-1111-1112-1118 al fg. 94 cat. F/1 sono ancora erroneamente intestate alla società in quanto sono state soppresse con denuncia di cambiamento n.156828 del 18.10.2006 per la costituzione del fabbricato indicato con part. 1144.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA
PROCEDURA FALLIMENTARE N.32/2019 R.G.F.

LOTTO 2

UFFICIO IN VIALE PRINCIPE UMBERTO SNC PS1
Messina - COMPLESSO RESIDENZIALE "ROYAL PALACE"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **UFFICIO**, ubicato al piano primo seminterrato di un corpo di fabbrica sito in MESSINA Viale Principe Umberto, della superficie commerciale di **mq 98,70** in capo a [REDACTED] per la proprietà piena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	223 di Messina
Particella	591
Sub.	59
Zona censuaria:	001
Microzona:	27 – Zona B2 Centrale/Museo - V.le Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale
Categoria	A/2
Classe:	5
Consistenza	4 vani
Rendita	€ 506,13
Indirizzo catastale:	Viale Principe Umberto snc
Piano:	PS1
Intestazione:	[REDACTED] proprietà 1/1

COERENZE

L'unità immobiliare confina a nordovest con intercapedine sottostante al viale Principe Umberto, a nordest con vano scale/ascensore e con unità immobiliare sub 61 (stessa ditta), a sudest e a sudovest con cortile privato interno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'unità in esame, in progetto destinata ad ufficio, ma di fatto adibita ad unità abitativa, è ubicata al piano primo seminterrato di un fabbricato multipiano (sei elev. f.t., oltre sottotetto, piano deposito e due piani interrati destinati a parcheggio) sito nel comune di Messina, in viale Principe Umberto snc.

Il corpo di fabbrica, veniva realizzato previo rilascio della C.E. n. 192/2003 del 10/06/2003; per i progetti di variante venivano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi concessione in variante n. 16/2008 del 11/01/2008 relativa al completamento dei lavori e concessione in variante n. 21/2011 del 28/02/2011 di assestamento in corso d'opera; venivano infine presentate al dipartimento di Edilizia Privata del comune di Messina la SCIA di completamento dei lavori prot. 313462 del 25/11/2011. Il corpo di fabbrica, dal punto di vista strutturale presenta struttura portante in c.a., con copertura a tetto, con falde inclinate.

L'unità in oggetto, gode di accesso dal vano scale/ascensore.

Al momento dei sopralluoghi, il corpo di fabbrica si presentava in buono stato di conservazione e uso, il locale specifico oggetto di indagine, appariva completo e arredato.

- Consistenza commerciale complessiva (superficie residenziale e non residenziale): **98,70 m²**
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova**: **€ 141.964,00**
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 120.669,40**

Data della valutazione **12/10/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava, nella disponibilità della società proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: /
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: /.
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: /.
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: /.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: ipoteca giudiziale* iscritta il 4/9/2014 ai nn.21008/1924 nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina con atto giudiziario del 1/4/2014 n.rep.1059/2014

sugli immobili:	Fg.223 di Messina part.591 sub.4
	Fg.223 di Messina part.591 sub.30 (oggi subb.60/61)
	Fg.223 di Messina part.591 sub.2 (oggi sub.59)
	Fg.94 di Messina part.1153 sub.5
	Fg.94 di Messina part.1153 sub.4
	Fg.223 di Messina part.62 sub.3
	Fg.223 di Messina part.591 sub.4
Montante ipotecario di	€ 120.000,00
Importo capitale:	€ 80.000,00

ipoteca legale iscritta il 4/12/2015 ai nn.30197/3458, nascente da ruolo esattoriale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 da parte di [REDACTED]

sugli immobili:	Fg.94 di Messina part.1144 sub.14
	Fg.94 di Messina part.1144 sub.15
	Fg.94 di Messina part.1144 sub.16
	Fg.94 di Messina part.1144 sub.32
	Fg.94 di Messina part.1144 sub.54
	Fg.94 di Messina part.1144 sub.55
	Fg.94 di Messina part.1144 sub.56
	Fg.94 di Messina part.1144 sub.57
	Fg.94 di Messina part.1144 sub.53
	Fg.94 di Messina part.1145
	Fg.94 di Messina part.1153 sub.5
	Fg.94 di Messina part.1123
	Fg.94 di Messina part.1130

Fg.94 di Messina part.1133
Fg.94 di Messina part.1134
Fg.94 di Messina part.1137
Fg.94 di Messina part.1138
Fg.94 di Messina part.1139
Fg.223 di Messina part.62 sub.2
Fg.223 di Messina part.62 sub.3
Fg.223 di Messina part.591 sub.4
Fg.223 di Messina part.591 sub.54
Fg.223 di Messina part.591 sub.46
Fg.223 di Messina part.591 sub.49
Fg.223 di Messina part.591 sub.59
Fg.223 di Messina part.591 sub.30 (oggi 60/61)
Fg.138 di Messina part.2055 sub.11
Fg.138 di Messina part.116
Fg.138 di Messina part.1110
Fg.138 di Messina part.1627
Fg.138 di Messina part.1943
Fg.138 di Messina part.1947
Fg.138 di Messina part.1950
Fg.138 di Messina part.1951
Fg.138 di Messina part.1954
Fg.138 di Messina part.1133

Montante ipotecario di	€ 1.443.346,12
Importo capitale:	€ 721.673,06

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- *Sentenza dichiarativa di fallimento del 2/8/2019 rep. 32/2019 trascritta il 6/9/2019 ai nn.18649/24728.*
- *Verbale di pignoramento* iscritto il 425/9/2015 ai nn.24835/17896 nascente atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Messina con atto giudiziario del 6/8/2015 n.rep.1838 sugli immobili: Fg.223 di Messina part.591 sub.55 (oggi sub.59)

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: /.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

1. *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /*
2. *Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /*
3. *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /*
4. *NOTA: /*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ costituita con atto del 02/12/1992, c.f. 01787710837 **per la quota di 1/1** di proprietà piena, per aver costruito il complesso edilizio denominato Royal Palace in virtù della C.E. n. 192/2003 del 10/06/2003 e successive concessioni in variante e di completamento, come meglio elencato e specificato nel prosieguo al successivo punto 6, su area di risulta dalla demolizione

di un fabbricato acquistato da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto in notar [REDACTED] il 13 giugno 2001 registrato a Taormina il 29/06/2001 al n. 848 e trascritto il 14/06/2001 ai nn. 15317/12760 vendevano alla [REDACTED] un vecchio fabbricato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 censito al N.C.E.U. al fg. 223 del comune di Messina part. 64 sub. 1e sub. 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina hanno consentito di reperire la seguente documentazione.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile in oggetto, è compreso all'interno delle perimetrazioni delle zone B1 – residenziali del centro urbano (art. 36 N.T.A.) dello strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Messina.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /

Concessione Edilizia n. 192/2003 del 10/06/2003

Concessione edilizia integrativa: /

Concessione edilizia in variante: n. 16/2008 del 11/01/2008 di completamento lavori

Concessione edilizia in variante: n. 21/2011 del 28/02/2011 di assestamento in corso d'opera

SCIA: prot. 313462 del 25/11/2011 di completamento dei lavori

Autorizzazione Genio Civile: n.621 del 10/2/2003 L.64/74

n. 33852/2082 del 3/3/2004 L.64/74

n.17710/17910 del 9/9/2005

n.431815 del 4/12/2012

Relazione a struttura ultimata: depositata 19/2/2013 ex art. 6 L.1086/71

Certificato di collaudo: del 5/6/2013 prot.usc. n.195735

Certificato del Genio Civile /

Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario: /

Certificato di conformità /

Certificato di abitabilità /

Data inizio lavori 11/06/2004 comunicazione prot.2/4640 del 05/07/2004

Data inizio lavori: di completamento 27/02/2008

Data di ultimazione 4/3/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile attualmente ricade in zona B1 – residenziali del centro urbano del comune di Messina.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dei provvedimenti edilizi rilasciati presente presso gli archivi del comune di Messina, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Con riferimento all'unità in oggetto sono state riscontrate alcune difformità tra l'ultimo provvedimento autorizzativo e quanto rilevato durante i sopralluoghi effettuati:

Diversa destinazione d'uso: sugli elaborati progettuali della SCIA di completamento, l'unità immobiliare consta di due locali destinati a ufficio, non disimpegnati e separati da tramezzature, corredati di servizio igienico (mq 2.29) con antibagno (mq 2.33) e ripostiglio (mq 12.40).

Sui luoghi, di contro, si rilevava:

1. il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale, sicché in luogo dei due vani destinati ad ufficio oltre ripostiglio, dal punto di vista distributivo, erano stati realizzati un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, uno adibito a studio e un vano letto, oltre servizio igienico; l'unità immobiliare era ultimata, completa e arredata;
2. la realizzazione di un balcone accessibile dal soggiorno/pranzo avente dimensioni pari a ml 0,55x ml 4,90.
3. Assenza della tramezzatura divisoria tra bagno e antibagno.
4. Lieve modifica di prospetto operato con lo spostamento di una finestra e la riduzione delle dimensioni di un'altra.

Le difformità sopra evidenziate sono sanabili ai sensi delle normative vigenti; più in particolare per quanto riguarda la difformità di cui al punto 1 si potrebbe procedere con il cambio di destinazione d'uso, mentre quelle di cui ai punti 2, 3 e 4 si potrebbero regolarizzare con un progetto in sanatoria sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di vista strutturale (punto 2). Oltretutto per quanto riguarda il punto 2, occorrerebbe anche tener conto delle implicazioni giuridiche connesse con l'abuso sismico) e dei tempi per la definizione del giudizio penale.

La procedura per la completa regolarizzazione di tutte le difformità sopradescritte risulterebbe particolarmente lunga e onerosa, pertanto dovendo valutare la soluzione economicamente più vantaggiosa per la procedura fallimentare, si ritiene più opportuno prendere in considerazione l'ipotesi meno onerosa consistente nella regolarizzazione della difformità di cui al punto 4 e nel ripristino dello stato dei luoghi (punti 1, 2 e 3) in conformità all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato per l'immobile in oggetto, procedendo alla:

1. rimozione dell'angolo cottura (rimozione di arredi e impianti),
2. riduzione della larghezza dello sporto costituente il balconcino e modifica dell'infilso scorrevole per il ripristino delle condizioni di sicurezza.
3. realizzazione della tramezzatura divisoria tra servizio igienico e antiwc;
4. regolarizzazione mediante la presentazione di SCIA segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria per le modifiche di prospetto (modifiche alle finestre) corredata dal rilascio del parere della Soprintendenza BB.CC.AA.

L'immobile risulta **NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE**.

Costi di regolarizzazione complessivi € 5.716,00

- Punti 1-2-3: Demolizione opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'ultima variante € 3.000,00
- Spese tecniche per la presentazione di progetto in sanatoria SCIA € 2.000,00

• Oneri e diritti di segreteria	€ 220,00
• Sanzione amministrativa	€ 516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale risulta conforme per consistenza, ma non conforme per destinazione funzionale. La difformità riscontrata è regolarizzabile.

L'immobile risulta attualmente **NON CONFORME, LA CONFORMITÀ È OTTENIBILE CON IL** la **presentazione di un modello DOCFA, per aggiornamento della planimetria, con destinazione d'uso conforme all'ultimo provvedimento urbanistico rilasciato.**

Costi di regolarizzazione complessivo € 350,00:

- spese tecniche € 300,00
- spese vive € 50,00

BENI IN MESSINA VIALE PRINCIPE UMBERTO

UFFICIO piano PS1

DI CUI AL PUNTO B

UFFICIO in MESSINA Viale Principe Umberto s.n.c. della superficie commerciale di **mq 98,70** in capo a [REDACTED] per la proprietà piena.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano primo seminterrato del corpo di fabbrica in Messina viale Principe Umberto s.n.c. e gode di accesso dall'androne condominiale.

L'unità immobiliare presenta di fatto destinazione d'uso residenziale, difforme dall'ultimo provvedimento autorizzativo che prevedeva la realizzazione di un'unità destinata ad ufficio.

Dal punto di vista distributivo, consta di un ampio vano destinato a soggiorno pranzo, con annesso angolo cottura, collegato direttamente ad un vano adibito a studio, posto lato nordest e con un vano letto, posto lato sudovest. L'unità abitativa è corredata di servizio igienico, con antibagno accessibile sempre dal vano soggiorno pranzo.

I vani godono di ventilazione e illuminazione diretta tramite finestre, tranne il servizio igienico, munito di impianto di aspirazione forzata.

Nell'insieme, l'unità abitativa si sviluppa su una superficie lorda pari a mq 98,70, oltre mq 2,70 di superficie non residenziale esterna (balcone) con altezza utile interna pari a ml 2,70, misurati sotto solaio.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato con solai d'interpiano e di copertura in latero cemento,ompagnature e tramezzature in laterizi forati.

Al momento dei sopralluoghi il fabbricato versava in discrete condizioni, i prospetti e gli aggetti (balconi e cornicioni) presentavano sporadicamente alterazioni cromatiche. L'immobile in esame era incompleto e risultava ancora al rustico, privo di finiture quali intonaci, pavimentazione e serramenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	223 di Messina
Particella	591

Sub. 59
 Zona censuaria: 001
 Microzona: 27 – Zona B2 Centrale/Museo - V.le Libertà - Collereale - Zona Falcata - Via Industriale
 Categoria A/2
 Classe 5
 Consistenza 4 vani
 Rendita € 506,13
 Indirizzo catastale: Viale Principe Umberto
 Piano: P.S1
 Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PORTONE INGRESSO: tipologia: *singola anta*; materiale: *blindato con impiallacciatura in legno e con serratura di sicurezza* condizioni: *buone*

INFISSI ESTERNI: tipologia: *doppia anta, scorrevoli* / materiale: *alluminio preverniciato con vetrocamera*; condizioni: *buone*

INFISSI INTERNI: tipologia: *singola anta*; materiale: *in legno tamburato, alcuni con vetrata all'inglese*; condizioni: *buone*

PARETI ESTERNE: materiale: *muratura di laterizi forati*
 coibentazione: *non presente*
 rivestimento: *intonaco per esterni*
 condizioni: *discrete*

PARETI INTERNE: materiale: *muratura di mattoni forati*

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gres porcellanato cm 30 x cm 60 a tappeto;

RIVESTIMENTI: /

FINITURE PARETI: materiale: *intonaco per interni e tinteggiatura*; condizioni: *buone*

IMPIANTI

ANTIFURTO: /

CITOFONICO: presente

ELETTRICO: tipologia: *elettrico sotto traccia, tensione: 220V*;
 condizioni: *a norma secondo le normative vigenti all'epoca di realizzazione*
 conformità: /

FOGNATURA/IDRICO: allacciato alle reti pubbliche comunali
 conformità: /

TERMICO: predisposto, da completare

TELEFONICO: /

ALTRO: /

ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE: ultimato e completo, buone le condizioni

CARATTERISTICHE DI LUSO: l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969

SERVITÙ: quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area prettamente residenziale, le zone limitrofe sono caratterizzate da edilizia prettamente residenziale; nelle vicinanze sono dislocate strutture pubbliche (scuole, uffici pubblici, locali commerciali, ...).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, uffici pubblici e privati, chiese.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante 1,0 km

Tram distante 1,0 km

Autolinee municipali 0 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	sufficiente
luminosità:	sufficiente
panoramicità:	scarsa
impianti tecnici:	sufficiente
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coeff. correttivo</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Superficie coperta calpestabile comprensiva di muri interni e esterni	98,70	100%	98,70
TOTALE	98,70		98,70

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti

confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 1.500,00** (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **mq 98,70 x € 1.500,00 = € 148.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONSISTENZA ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Unità residenziale	98,70	/	€ 148.050,00	€ 148.050,00
			€ 148.050,00	€ 148.050,00

**Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8)
da ripartire per quote di proprietà:** € 6.086,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO
IN CUI SI TROVA: € 141.964,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base ca-
tastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario
di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita
e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 21.294,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acqui-
rente: € 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE
DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 120.669,40

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Messina 27/6/2023

Ing. Aless  tagnino

