

TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE FALLIMENTARE

Al Signor dott. Antonino Orifici, Giudice Delegato al fallimento della
Tremonti Residence s.r.l. (n. 29/06).

ooooo

1.- PREMESSE.

Con istanza depositata in cancelleria il 22 gennaio 2010, il curatore del
fallimento sopra emarginato, Avv. Donatella Cuomo, manifestava la
necessità di nominare un tecnico "*per procedere alla stima della porzione
di proprietà del IV lotto del residence Città Giardino di Messina*".

Nella stessa data, il G.D. dott. Antonino Orifici nominava C.T. della
procedura me sottoscritto ing. Fabrizio De Domenico, con studio in
Messina V.le San Martino 381, iscritto all'Albo degli Ingegneri della
Provincia di Messina con il numero 2385 ed all'Albo dei C.T.U. del
Tribunale di Messina al numero 1536.

In seguito ai contatti intercorsi con l'Avv. Cuomo ho effettuato un
sopralluogo sull'immobile oggetto di stima ed eseguito i necessari rilievi
metrici e fotografici, nonché le opportune indagini per la corretta
individuazione catastale dell'immobile .

2 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

L'immobile oggetto di stima è costituito dall'intero lastrico solare di
proprietà del IV lotto del Residence Città Giardino ubicato in Messina,
località Tremonti. Dalle indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia del
Territorio di Messina, nonché presso il Comune di Messina, Dipartimento
Anagrafe Edilizie e Repressione dell'Abusivismo, è emerso che l'immobile

in esame è censito al foglio di mappa n° 100, p.lla 1735, sub. 47, 48 e 70 ed è stato costruito con regolare concessione edilizia n° 9885 del 28-6-1989.

L'accesso al lastrico solare avviene attraverso le tre botole esistenti in corrispondenza dei vani scala dei corpi di fabbrica; pertanto il lastrico solare è del tipo non praticabile ed accessibile soltanto per la necessaria manutenzione. Tale circostanza è confermata dall'assenza del parapetto su circa metà del perimetro della terrazza. La superficie di calpestio è pavimentata e si presenta in buone condizioni di manutenzione, sebbene sia stata rivestita per circa un terzo della sua estensione con guaina impermeabilizzante ardesiata (fotografie 1 - 4). Il giudizio complessivo sulle condizioni d'uso e manutenzione dell'intero immobile è da ritenersi soddisfacente.

Per quanto concerne il più probabile prezzo unitario di mercato da attribuire al bene da stimare occorre considerare alcuni fattori di ordine giuridico ed economico. In primo luogo, lo stabile ricade in zona omogenea C2d del P.R.G. di Messina; in tale zona, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- 1) trasformazione a tetto della copertura piana esistente per la realizzazione di sottotetti;
- 2) costruzione di tettoie con chiusura precaria o completamente aperte da tre lati, della profondità massima di metri tre, da considerarsi pertinenza esclusiva di unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio;
- 3) realizzazione di giardini d'inverno con chiusure in struttura precaria e copertura in materiale traslucido su una superficie

massima del 20% di quella complessiva della terrazza di proprietà.

L'intervento edilizio più speculativo è rappresentato senza dubbio dalla possibilità di realizzazione del sottotetto, anche se tale intervento deve rispettare una serie di condizioni previste dagli artt. 3, 45, 39 e 34 delle vigenti Norme d'Attuazione del P.R.G.

In particolare, "è ammessa la trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo per interi edifici, ... I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate...."

I dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari, presso l'Agenzia del Territorio di Messina, aggiornati al primo semestre 2009 e relativi ad edifici residenziali, indicano per la zona in esame il prezzo medio di 1.400 €/mq, nonché un'incidenza media dell'area del 23% .

Ricordando che l'incidenza dell'area (I.A.%) rappresenta il rapporto tra il valore del terreno (V_{terreno}) ed il valore complessivo successivo all'edificazione ($V_{\text{terreno}} + V_{\text{fabbricato}}$), si ricava il prezzo medio unitario della terrazza di 418,00 €/mq; di seguito è indicata la formulazione analitica del calcolo svolto:

$I.A.\% = V_{\text{terreno}} / (V_{\text{terreno}} + V_{\text{fabbricato}})$ da cui

$V_{\text{terreno}} = I.A. \times V_{\text{fabbricato}} / (100 - I.A.) = 167 \text{ €/mq.}$

È da precisare, tuttavia, che la superficie utile che si può realizzare con la costruzione del sottotetto è pari circa al 40% della superficie complessiva; pertanto occorre applicare tale percentuale al valore unitario prima calcolato, pervenendo ad un prezzo di mercato del lastrico solare di 167

€ mq. Considerato che la superficie della terrazza è di 770 mq, il più probabile valore di mercato del lastrico solare del IV lotto del residence Città Giardino è di **€ 128.590,00**.

3. – CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi ho provveduto alla stima del lastrico solare di proprietà della Tremonti Residence s.r.l., dopo le necessarie indagini sui luoghi e presso i competenti uffici territoriali.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lastrico solare sia pari ad **€ 128.590,00**.

Con la presente relazione, costituita da quattro pagine dattiloscritte e quattro fotografie, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Messina, 17 febbraio 2010.

Il Consulente Tecnico

ing. Fabrizio De Domenico

