

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: “ [REDACTED] ”

Giudice Delegato: Dott. Carlo Madia

Curatore: Dott. Comm. Gaetano Panzera

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Data: Gennaio 2024

**TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento: “ [REDACTED] ”

Procedura n. 45/2013 R.G.F.

Giudice Delegato: Dott. Carlo Madia

Curatore: dott. Comm. Gaetano Panzera

PREMESSA

Su istanza inoltrata al Tribunale di Messina dal Curatore Dott. Comm. Gaetano Panzera in data 16 Giugno 2021, l'ill.mo dott. Carlo Madia in data 16 Giugno 2021 ha autorizzato la nomina del sottoscritto ing. Fabio Geraci, con studio in via Nazionale n.176/A vill. S. Margherita a Messina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3389, quale perito estimatore dei beni mobili riportati all'oggetto.

Il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico dinanzi al Curatore Fallimentare Dott. Comm. Gaetano Panzera ha proceduto con le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare consistenti in n.3 immobili, di cui un locale commerciale posto al piano terra (Lotto 1), un appartamento residenziale in corso di costruzione posto al piano primo (Lotto 2) e una mansarda non abitabile (Lotto 3).

Successivamente lo scrivente, in data 15/09/2021 e 21/11/2023, ha effettuato sopralluogo negli immobili per raccogliere ogni utile informazione al fine di rilevare lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Il sopralluogo degli immobili è avvenuto alla presenza del Curatore Dott. Comm. Gaetano Panzera e del fallito.

Dalle ricerche catastali effettuate sui beni oggetti di stima, si sono potuti appurare due variazioni:

- La prima riguarda la particella 917 sub.16 (categoria C/1) che è stata soppressa in data 17/09/2016 per dare origine a tre nuovi subalterni e rispettivamente il sub.22 (soppresso in data 04/10/2016), il sub.23 (categoria C/1) e il sub.24 (categoria C/2). Dalla soppressione del sub.22 sono stati originati il sub.17 (soppresso in data 04/10/2016) e il sub.25 (categoria C/1). Le variazioni catastali sopracitate risultano eseguite in data successiva alla nota di trascrizione presentata dalla curatela il 03/02/2015. Nella presente nota, confermata con la sentenza della corte di appello di Messina n.623 del 05/08/2019, si dichiara nullo l'atto di donazione del notaio Mandanici del 12/12/2007 in favore [REDACTED].

Le variazioni catastali di frazionamento sono state eseguite in funzione di quanto stabilito nell'atto di compravendita del 28/07/2004 del Notaio Caterina Mandanici repertorio n.131936, raccolta n. 8825. Dall'atto ne deriva che la [REDACTED] acquista una porzione pari al 37% della superficie del locale commerciale (ex sub. 16) che viene indicata su una planimetria presente nel titolo di compravendita. Le percentuali delle superfici descritte nell'atto comprendono sia le parti coperte che le pertinenze.

Da quanto descritto sopra si può affermare che il fallito dopo il frazionamento del subalterno 16 risulta proprietario unicamente del subalterno 23 che sarà oggetto di stima.

- La seconda riguarda la particella 917 sub.14 (lastrico solare) che è stata soppressa dando origine alla particella 917 sub.20 (mansarda non abitabile) (vedi Allegati B).

Le molteplici variazioni catastali avvenute nel tempo hanno portato tempistiche maggiori per la stesura della perizia in quanto il reperimento di tutte le informazioni necessarie è stato complesso.

In seguito lo scrivente si accertava della consistenza dei beni immobili in oggetto.

Compiuti tutti gli accertamenti necessari al caso, si passa alla descrizione nel dettaglio.

1) LOCALE COMMERCIALE IN FURCI SICULO (LOTTO 1)

1.1) DATI CATASTALI

Per come premesso verranno considerati i dati catastali dell'immobile dopo le variazioni eseguite in data successiva al 03/02/2015 che sono:

Comune di Furci Siculo Foglio 9, part.917, sub.23, via Cesare Battisti n. 218 PT, cat. C/1, cl.1, consistenza 102 m², Superficie catastale 110 m², RC € 2586,52

È bene evidenziare, vista la nullità dell'atto di donazione del 12/12/2007, che il fallito risulta proprietario dell'immobile per una quota pari al 100% e si dovrà procedere a una rettifica catastale degli intestatari.

1.2) CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord e Sud con cortile stessa ditta; a Est con deposito altra ditta; a Ovest con locale commerciale altra ditta e vano scala.

1.3) DESCRIZIONE

Trattasi di un locale commerciale posto al pian terreno di un fabbricato a tre elevazioni f.t. più sottotetto, in parte in corso di costruzione, sito in via Cesare Battisti n. 226 nel Comune di Furci Siculo. L'immobile è ubicato in una zona periferica dell'abitato a carattere prettamente residenziale e con possibilità di parcheggi limitati.

L'intero fabbricato ha una struttura con uno scheletro di pilastri e travi in c.a. a tre elevazioni f.t. con copertura a falde inclinate. L'edificio si trova per la maggior parte allo stato rustico sia per quanto riguarda le facciate che per alcuni appartamenti.

Il locale attualmente risulta unito e senza muri di divisioni con il deposito confinante (sub.24).

L'immobile è composto da un'area vendita, da una cucina-deposito e da due cortili, uno posizionato nella parte posteriore del locale e uno prospettante alla via Cesare Battisti. L'immobile che attualmente è utilizzato come deposito risulta provvisto di un'ampia apertura lato strada (vedi foto da 1 a 6, allegato A). Le rifiniture dell'immobile sono in buono stato con pavimenti e rivestimenti di locale vendita e cucine in ceramica, pittura al ducotone colorata, infissi in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in plastica e impianto di illuminazione a neon.

La superficie netta è di circa 94,00 m² per 3,10 m di altezza e più nel dettaglio: area vendita 68,00 m²; cucina 18,00 m²; disimpegno 8,00 m²; cortili 81,00 m². La superficie lorda, comprensiva delle tamponature sia interne che esterne, risulta essere circa 102 m². Tali valori sono stati ricavati dalla planimetria catastale e da verifiche effettuate sui luoghi.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi alle superfici reali: locali abitabili, 100%; cortili, 10% fino a 25 m² l'eccedenza al 5%. Da questo conteggio risulta una superficie commerciale pari a **107,30 m²** derivante da: 102m² + (25 m²x0,10 +56 m²x0,05).

1.4) SITUAZIONE URBANISTICA

Il corpo di fabbrica è stato realizzato originariamente mediante tre diverse concessioni edilizie a nome della ditta [REDACTED]. La prima è la n.17/80 del 10-10-1980, successivamente è stata rilasciata la seconda concessione n.40/88 del 21-12-1988 in variante e completamento e per ultima in variante finale la n.1/89 del 07-02-1989 (vedi allegati D).

Inoltre il fabbricato è munito di art. 28 L. 02/02/1974 n.64 (Conformità strutturale) rilasciato dall'ufficio del Genio civile di Messina prot. 19073 del 25-10-1999 a nome della ditta [REDACTED] (vedi allegati D).

Il fabbricato, allo stato attuale, risulta in parte non terminato e privo di agibilità globale. La vecchia agibilità del 12-01-1999 prot. 27/u.t. a nome della ditta [REDACTED] che possedeva il locale commerciale prima del frazionamento non ha più valore (vedi allegati D).

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente nel comune di Furci Siculo classifica l'immobile in zona "B2" con indice di fabbricazione di 2 mc/mq

Sull'immobile oggetto di stima si riscontrano alcune difformità urbanistiche di seguito descritte:

- a) In base a quanto descritto nell'atto di compravendita del 28/07/2004 del Notaio Caterina Mandanici è stato eseguito un frazionamento catastale in data 17/09/2016 dell'originario locale commerciale sub. 16 portando alla creazione dei nuovi subalterni 22 (soppresso), 23 e 24. Qualsiasi variazione realizzata in data successiva al 01/09/1967 deve trovare riscontro mediante una pratica urbanistica negli uffici del comune. Ma da ricerche effettuate non risulta presente nessuna pratica urbanistica di frazionamento e cambio di destinazione d'uso a nome dei proprietari;
- b) Inoltre tra locale commerciale (sub 23) e il locale deposito altra ditta (sub. 24) non risulta presente la muratura di divisione;

Con riferimento a quanto sopra citato, si riferisce che:

- I punti A e B (cambio di destinazione d'uso parziale e frazionamento) potranno essere regolarizzato tramite un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (permesso di costruire) e successiva catastazione. Si evidenzia che il progetto dovrà essere presentato da entrambi i proprietari dei locali a cui si riferisce la sanatoria.

1.5) PROVENIENZA

Dalla relazione notarile del dott. Silvestro Magno, Notaio in Messina, si evince che l'immobile in oggetto è pervenuto al fallito in nuda proprietà per costruzione su area assegnata con atto di donazione e divisione ricevuto dal notaio G. Bruni di Messina in data 05/02/1985, trascritto il 26/02/1985 ai n.ri 5635/4299, gravato da diritto di usufrutto di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Più esattamente i beni erano riportati come porzione del piano terra, metà dell'area a piano primo e quarta parte della terrazza. Tali porzioni venivano descritte fisicamente e sembrano essere assegnate non in quota indivisa ma per porzioni fisiche da individuare.

Il bene oggetto di stima viene individuato planimetricamente sia nell'atto di compravendita del 28/07/2004 del Notaio Caterina Mandanici repertorio n.131936, raccolta n. 8825, che nell'atto di compravendita (reso inefficace dalla domanda di nullità dell'atto trascritta il 03/02/2015 ai nn. 2485/1823) del notaio Caterina Mandanici in Santa Teresa di Riva del 12/12/2007, trascritto a Messina il 19/12/2007 ai nn.49122/28625 (vedi Allegato C).

1.6) SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle risultanze dei registri immobiliari verificate nella Relazione notarile del 05/05/2023 (vedi allegato C) si evince che sul bene risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- la sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina e trascritta il 11/12/2013 ai nn. 31558/25024.

1.7) CRITERI E METODI DI STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

1. I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per locali commerciali in quella zona variano tra **950 €/m² e 1.600 €/m²**;
2. I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona D1 periferica per il primo semestre dell'anno 2023 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Essendo la tipologia commerciale negozi presente solo per la zona B1 centrale, si è utilizzato questo valore e lo si è ridotto di circa il 40% in funzione della percentuale di riduzione esistente per la tipologia abitazioni di tipo civile tra le due diverse zone ($1.400 \text{ €/m}^2 * 0.6 - 2.100 \text{ €/m}^2 * 0.6$). Il valore ricavato varia tra **840 €/m² e 1.260 €/m²** riferiti alla superficie lorda.

La procedura estimativa adottata nella presente perizia si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato, come sopra individuato, per la superficie convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono, a loro volta in considerazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

1.8) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si specifica che l'immobile oggetto di stima viene valutato in ordine alla sua superficie lorda commerciale che risulta di 107,30 m².

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, effettuate le opportune ponderazioni, è possibile ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi al mq sopra esposti pari a **1.100 €/m²**.

Dalle considerazioni su esposte il valore del bene oggetto della presente stima può essere così riepilogato: sup. commerciale x prezzo al mq = $107,30 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 118.030\text{€}$

Al valore di cui sopra vengono applicate le seguenti riduzioni percentuali:

- a) 10% per la posizione poco favorevole al commercio;
- b) 20% per le caratteristiche intrinseche dell'edificio;

V. U. Fabbr. = € 118.030,00 – (30% di € 118.030,00) = € 82.621,00

A questo valore devono essere sottratti gli oneri di progettazione per la regolarizzazione della pratica urbanistica/catastale riguardante il frazionamento e cambio di destinazione d'uso che ammontano a circa **7.000€**. Valore ottenuto sommando il costo della pratica edilizia in sanatoria, della catastazione e nuova agibilità. Costo del permesso di costruire in sanatoria con direzione lavori circa 4.000€ più 1.032€ di sanzione; costo catastazione 500€; costo agibilità 1.500€.

Si deve sottrarre anche il costo per la realizzazione della muratura di divisione tra il locale commerciale e il deposito che sarà di circa **5.000€**.

Si specifica che la pratica edilizia dovrà essere presentata da entrambi i proprietari dei locali a cui si riferisce la sanatoria.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

82.621€ - 7.000€ - 5.000€ = 70.621€ ≈ 70.500€ (diconsi euro settantamilacinquecento00), rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Il fallito ha una quota di proprietà dell'immobile pari al 100%.

2) ABITAZIONE IN FURCI SICULO (LOTTO 2)

2.1) DATI CATASTALI

L'immobile è così identificato al catasto fabbricati:

Comune di Furci Siculo Foglio 9, part.917, sub.7, via Cesare Battisti, cat. in corso di costruzione.

È bene evidenziare che rispetto a quanto trascritto nell'atto di rendita vitalizio a titolo oneroso riferito a questo immobile, risulta necessario eliminare l'usufrutto del sig. XXXXXXXXXX.

2.2) CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord e Sud con cortile stessa ditta; a Est con fabbricato altra ditta; a Ovest con appartamento altra ditta e vano scala.

2.3) DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni f.t. più sottotetto, in parte in corso di costruzione, sito in via Cesare Battisti n. 228 (ex 218) nel Comune di Furci Siculo. L'immobile è ubicato in una zona periferica dell'abitato a carattere prettamente residenziale e con possibilità di parcheggi limitati.

L'intero fabbricato ha una struttura con uno scheletro di pilastri e travi in c.a. a tre elevazioni f.t. con copertura a falde inclinate. L'edificio si trova per la maggior parte allo stato rustico sia per quanto riguarda le facciate che per alcuni appartamenti che per i vani comuni.

L'immobile in oggetto si trova al rustico con solo le tramezzature interne, esterne e i parapetti realizzati (vedi foto da 7 a 10 , allegato A).

La superficie lorda, comprensiva delle tamponature sia interne che esterne, risulta circa 137,00 m² più 56 m² di balconi per 2,80 m di altezza. Tali valori sono stati ricavati dall'ultimo progetto allegato alla concessione edilizia e da verifiche effettuate sui luoghi.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi alle superfici reali: locali abitabili, 100%; balconi, 25% fino a 25 m² l'eccedenza al 10%.

Da questo conteggio risulta un superficie commerciale pari a **146,35 m²** derivante da: 137m² + (25 m²x0,25 +31 m²x0,1).

2.4) SITUAZIONE URBANISTICA

Il corpo di fabbrica è stato realizzato originariamente mediante tre diverse concessioni edilizie a nome della ditta [REDACTED]. La prima è la n.17/80 del 10-10-1980, successivamente è stata rilasciata la seconda concessione n.40/88 del 21-12-1988 in variante e completamento e per ultima in variante finale la n.1/89 del 07-02-1989 (vedi allegati D).

Inoltre il fabbricato è munito di art. 28 L. 02/02/1974 n.64 (Conformità strutturale) rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Messina prot. 19073 del 25-10-1999 a nome della ditta [REDACTED] (vedi allegati D).

L'immobile in oggetto risulta non completato e privo di agibilità.

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente nel comune di Furci Siculo classifica l'immobile in zona "B2" con indice di fabbricazione di 2 mc/mq

2.5) PROVENIENZA

Dalla relazione notarile del dott. Silvestro Magno, Notaio in Messina, si evince che l'immobile in oggetto è pervenuto al fallito in nuda proprietà per costruzione su area assegnata con atto di donazione e divisione ricevuto dal notaio G. Bruni di Messina in data 05/02/1985, trascritto

il 26/02/1985 ai n.ri 5635/4299, gravato da diritto di usufrutto di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Più esattamente i beni erano riportati come porzione del piano terra, metà dell'area a piano primo e quarta parte della terrazza. Tali porzioni venivano descritte fisicamente e sembrano essere assegnate non in quota indivisa ma per porzioni fisiche da individuare.(vedi Allegato C).

2.6) SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle risultanze dei registri immobiliari verificate nella Relazione notarile del 05/05/2023 (vedi allegato C) si evince che sul bene risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- la sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina e trascritta il 11/12/2013 ai nn. 31558/25024.

2.7) CRITERI E METODI DI STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

1. I valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari) dai quali risulta che il prezzo al metro quadro per abitazioni civili in quella zona variano tra **600 €/m² e 1.200 €/m²**;
2. I valori delle quotazioni immobiliari compresi nella zona D1 periferica per il primo semestre dell'anno 2023 pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Secondo i quali per abitazioni di tipo civile il prezzo varia tra **720 €/mq e 1.100 €/mq** riferiti alla superficie lorda.

La procedura estimativa adottata nella presente perizia si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato, come sopra individuato, per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono, in debita considerazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

2.8) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si specifica che l'immobile oggetto di stima viene valutato in ordine alla sua superficie lorda commerciale che risulta pari a 146,35 m².

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, effettuate le opportune ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi al mq sopra esposti pari a **900 €/m²**.

Dalle considerazioni su esposte il valore del bene oggetto della presente stima può essere così riepilogato: sup. commerciale x prezzo al mq = 146,35 m² x 900€/m² = 131.715,00€

Al valore di cui sopra vengono applicate le seguenti riduzioni percentuali:

- a) 40% per l'immobile allo stato rustico;
- b) 20% per le caratteristiche intrinseche dell'edificio;

A questi valori devono essere sottratti gli oneri di progettazione per il completamento dell'immobile che ammontano a circa **7.000€** (progetto al comune, direzione lavori, catastazione e agibilità) più il costo dei nuovi oneri concessori che sono circa a **4.000€**.

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

V. U. Fabbr. = € 131.715,00 – (60% di € 131.715,00) – (€ 7.000 + € 4.000) = € 41.686,00

Il valore determinato della piena proprietà e arrotondato e pari a **Euro 41.500,00 (quarantunomilacinquecento/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Per determinare il valore della nuda proprietà si sono utilizzati i coefficienti riportati nelle tabelle del D.M. 11/12/2014 (in G.U. n. 291 del 15.12.2015). Avendo l'usufruttuaria ██████████, il valore della nuda proprietà è pari all'85% del valore della piena proprietà.

€ 41.500,00 * 0,85 = € 35.275,00

3) MANSARDA NON ABITABILE IN FURCI SICULO (LOTTO 3)

3.1) DATI CATASTALI

L'immobile è così identificato al catasto fabbricati:

Comune di Furci Siculo Foglio 9, part.917, sub.20, via Cesare Battisti n. 226 P3, cat. C/2, cl.3, consistenza 53 m², RC € 153,28

Attualmente la mansarda è utilizzata da terzi come abitazione senza nessun contratto di affitto o comodato d'uso.

3.2) CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord e Sud con cortile stessa ditta; a Est con fabbricato altra ditta; a Ovest con locale non abitabile altra ditta e vano scala.

3.3) DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile destinato a locale non abitabile posto al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato a tre elevazioni f.t. più sottotetto, in parte in corso di costruzione, sito in via Cesare Battisti n. 228 (ex 218) nel Comune di Furci Siculo. L'immobile è ubicato in una zona periferica dell'abitato a carattere prettamente residenziale e con possibilità di parcheggi limitati.

L'intero fabbricato ha una struttura con uno scheletro di pilastri e travi in c.a. a tre elevazioni f.t. con copertura a falde inclinate. L'edificio si trova per la maggior parte allo stato rustico sia per quanto riguarda le facciate che per alcuni appartamenti e per i vani comuni.

L'immobile in oggetto invece risulta completo in tutte le sue parti ed è composto da due vani, di cui uno con angolo cottura, un bagno e un terrazzino che si affaccia sul cortile retrostante del fabbricato (vedi foto da 11 a 14 , allegato A). Essendo il locale posto nel sottotetto, il solaio di copertura risulta a falda inclinata con un'altezza min. di 1,40m e max. di 3,86m.

Le rifiniture dell'immobile sono in buono stato con pavimenti in piastrelle di ceramica così come il rivestimento del bagno e angolo cottura, pittura al ducotone bianca, infissi con persiane in alluminio e vetro singolo.

La superficie lorda, comprensiva delle tamponature sia interne che esterne, risulta circa 58 m² più 8 m² relativi al terrazzino. Tali misure sono state ricavate dalla planimetria catastale e da verifiche effettuate sui luoghi.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi alle superfici reali: locale non abitabile, 100%; terrazzi, 25%.

Da questo conteggio risulta un superficie commerciale pari a **60,00 m²** derivante da: 58 m² + 8 m²x0,25.

3.4) SITUAZIONE URBANISTICA

Il corpo di fabbrica è stato realizzato originariamente mediante tre diverse concessioni edilizie a nome della ditta [REDACTED]. La prima è la n.17/80 del 10-10-1980, successivamente è stata rilasciata la seconda concessione n.40/88 del 21-12-1988 in variante e completamento e per ultima in variante finale la n.1/89 del 07-02-1989 (vedi allegati D).

Inoltre il fabbricato è munito di art. 28 L. 02/02/1974 n.64 (Conformità strutturale) rilasciato dall'ufficio del Genio civile di Messina prot. 19073 del 25-10-1999 a nome della ditta [REDACTED] (vedi allegati D).

L'immobile in oggetto risulta privo di agibilità e con alcune parti in difformità al progetto autorizzato. Le difformità riscontrate sono di seguito descritte:

- a) L'immobile è stato ampliato per una superficie di circa 8,50m² chiudendo in parte il terrazzo posto sul lato nord per una larghezza di 5,70 m e realizzando su tale superficie un piccolo angolo cottura e una parte del bagno (vedi planimetria allegata con parte in abuso segnata in rosso, allegato D).
- b) La distribuzione interna del locale non risulta conforme col progetto approvato (realizzazione di pareti divisorie interne, realizzazione di bagno, angolo cottura e arretramento del portone d'ingresso) mentre risulta conforme alla catastazione.
- c) L'accesso sul terrazzino non poteva essere realizzato in quanto esplicitamente riportato nella concessione edilizia rilasciata.

Con riferimento a quanto sopra citato si riferisce che:

- a) Da quanto riportato nel Regolamento Edilizio vigente la parte in ampliamento dovrà essere demolita in quanto configura della cubatura non regolarizzabile (vedi punto 8 del R.E. Allegato D).
- b) La diversa distribuzione interna potrà essere regolarizzata tramite un progetto ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 oggi art. 36 D.P.R. n. 326/2001 previa eliminazione dell'angolo cottura e bagno. Questi due elementi configurerebbero il sottotetto come un locale abitabile, cosa che non è possibile secondo il Regolamento Edilizio in vigore.

Dal punto di vista urbanistico, il PRG vigente nel comune di Furci Siculo classifica l'immobile in zona "B2" con indice di fabbricazione di 2 mc/mq.

3.5) PROVENIENZA

Dalla relazione notarile del dott. Silvestro Magno, Notaio in Messina, si evince che l'immobile in oggetto è pervenuto al fallito in nuda proprietà per costruzione su area assegnata con atto di donazione e divisione ricevuto dal notaio G. Bruni di Messina in data 05/02/1985, trascritto il 26/02/1985 ai n.ri 5635/4299, gravato da diritto di usufrutto di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Più esattamente i beni erano riportati come porzione del piano terra, metà dell'area a piano primo e quarta parte della terrazza. Tali porzioni venivano descritte fisicamente e sembrano essere assegnate non in quota indivisa ma per porzioni fisiche da individuare (vedi Allegato C).

3.6) SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle risultanze dei registri immobiliari verificate nella Relazione notarile del 05/05/2023 (vedi allegato C) si evince che sul bene risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- la sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Messina e trascritta il 11/12/2013 ai nn. 31558/25024.

3.7) CRITERI E METODI DI STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Da indagini effettuate sia dirette che indirette non si è trovato un riscontro sul mercato immobiliare per questo tipologia di costruzione. Si è quindi deciso di prendere come prezzo di riferimento quello delle abitazioni e quindi moltiplicarlo per un coefficiente correttivo pari al 35% (relativo alle mansarde non abitabili).

3.8) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si specifica che l'immobile oggetto di stima viene valutato sulla base della sua superficie lorda commerciale meno la parte in abuso non sanabile che risulta pari a 51,50 m² derivante da 60,00 m² - 8,50 m².

In relazione ai criteri di stima sopra esposti, effettuate le opportune ponderazioni, è possibile assegnare all'immobile un valore di mercato al mq pari a 900 €/m² che moltiplicato per il coefficiente correttivo del 35% risulta **315,00 €/m² = 900 €/m² * 0,35.**

Dalle considerazioni fin qui esposte il valore del bene oggetto della presente stima risulta 16.222,00€: sup. commerciale x prezzo al mq = 51,50 m² x 315,00 €/m²

A questi valori devono essere sottratti gli oneri di progettazione per la sistemazione della pratica che ammontano a circa **4.000€** più il costo dei lavori di demolizione e riposizionamento della parete in ampliamento per rendere la mansarda conforme al progetto originario pari a circa **5.000€**. Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$\mathbf{V. U.Fabb. = 16.222,00 - (4.000 + 5.000) = € 7.222,00}$$

Il valore determinato della piena proprietà arrotondato è pari a **Euro 7.000,00 (settemila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Per determinare il valore della nuda proprietà si sono utilizzati i coefficienti riportati nelle tabelle del D.M. 11/12/2014 (in G.U. n. 291 del 15.12.2015). Avendo l'usufruttuaria [REDACTED], il valore della nuda proprietà è pari all'85% del valore dell'intero immobile:

$$€ 7.000,00 * 0,85 = € 5.950,00$$

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Locale commerciale	Civile abitazione	Mansarda non abitabile
Ubicazione	Furci Siculo	Furci Siculo	Furci Siculo
Valore Piena Proprietà	€ 70.500	€ 41.500	€ 7.000
Valore P.P. quota parte	€ 70.500 (100 %)	€ 41.500 (100%)	€ 7.000 (100%)
Valore Usufrutto		€ 6.225	€ 1.050
Valore Nuda Proprietà		€ 35.275	€ 5.950

Lo scrivente rassegna la presente relazione peritale ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Con osservanza

Messina, 24 Gennaio 2024

IL TECNICO

(Ing. Fabio Geraci)



ALLEGATI

A: documentazione fotografica, **B:** documenti catastali, **C:** Relazione notarile e atti di provenienza, **D:** documentazioni edilizie