



TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO N. 56/96 R.G.F.

Relazione aggiornata di stima di n° 2 fabbricati allo stato rustico sito in
Graniti(ME),

Via S.Maria

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

TRIBUNALE DI MESSINA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo signor Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano della seconda sezione civile — Ufficio Fallimentare del Tribunale di Messina.

PREMESSA

In data 30 Maggio 2019, il sottoscritto, Dott. Arch. Marcello Alveario, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Messina al n.1283, riceveva incarico di “...stimare i beni individuati nella certificazione notarile integrativa datata 11/04/2019”, facenti parte della procedura fallimentare n.56/96 RGF.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Premessa:

Gli immobili oggetto del fallimento n. 56/96, [REDACTED] si trovano nel Comune di Graniti; gli stessi, parzialmente edificati, facevano parte di un progetto che prevedeva la costruzione di n° 3 fabbricati (A-B-C) per civile abitazione. La superficie del lotto edificabile risultava essere di mq 1839.16 ed il volume ammissibile di mc 9195.80.

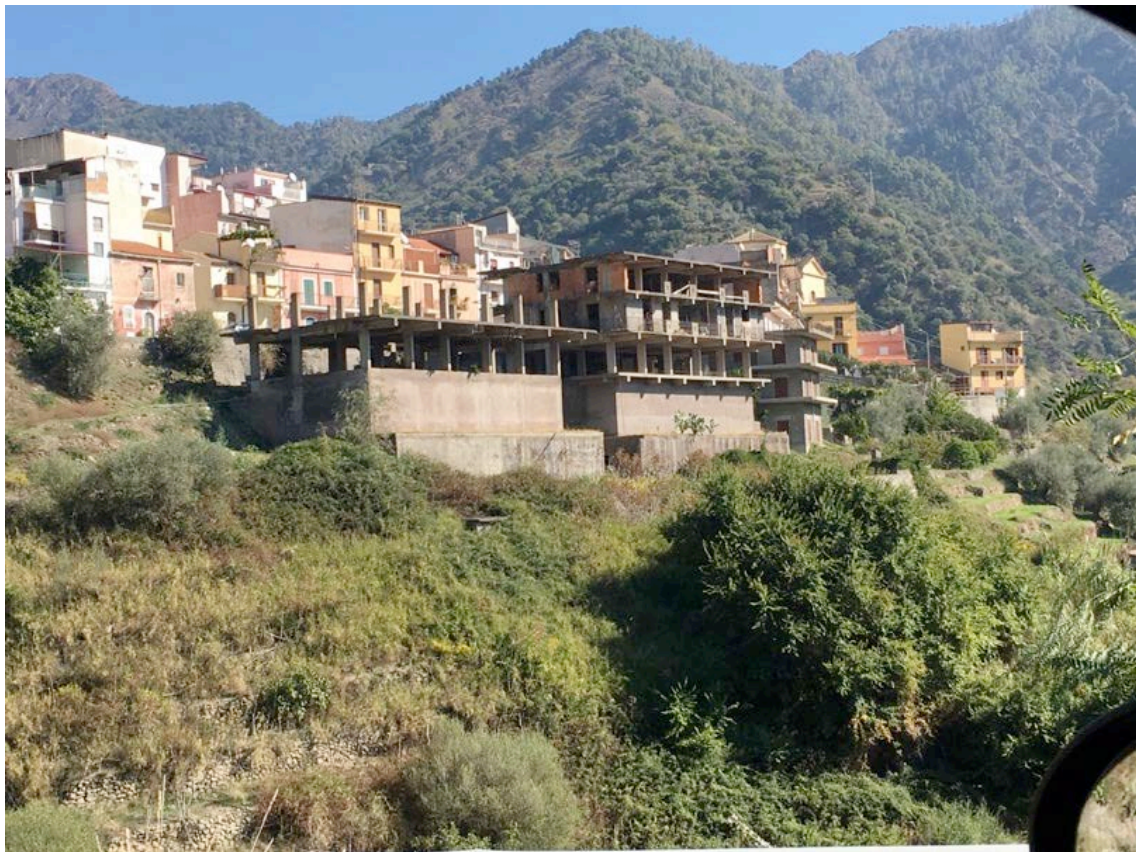
Come già evidenziato nelle precedenti relazioni, di quanto previsto in progetto, il corpo “C” non è stato mai iniziato, mentre i corpi di fabbrica “A” e “B” sono stati parzialmente realizzati, e risultano anche essere allo stato rustico. A seguito delle rettifiche catastali resesi necessarie ed eseguite nell'anno 2018 su incarico a suo tempo ricevuto dal Giudice Dott. Antonino Orifici, elaborate dall'Ausiliario nominato, Geom. Diego Franchina, gli immobili oggi intestati alla società [REDACTED] (come certificato anche dal Notaio incaricato Dott.ssa Luisa Calogero – ALL. 3), sono:

(CORPO A)

- **Fg. 8 part. 746 sub. 7 con aggraffata la part. 748 sub. 6** – Piano S1 – in corso di costruzione
- **Fg. 8 part. 746 sub. 14 con aggraffata la part. 748 sub. 11** – Piano T – in corso di costruzione
- **Fg. 8 part. 746 sub. 9** – Piano 1 – in corso di costruzione
- **Fg. 8 part. 746 sub. 10** – Lastrico solare

(CORPO B)

- **Fg. 8 part. 747 sub. 7 con aggraffata la part. 748 sub. 3** – Piano S1 – in corso di costruzione



Gli immobili in oggetto, già presentavano particolari segni di degrado all'epoca del primo sopralluogo eseguito dal sottoscritto il giorno 5 marzo dell'anno 2009, su mandato del Giudice Cosimo D'Arrigo per eseguire un aggiornamento della precedente stima. In quella occasione era stata constatata la rottura di numerosi

laterizi (pignatte) dei solai a causa della parziale realizzazione dell'immobile a rustico, che già all'epoca versava in stato di abbandono; le continue infiltrazioni delle acque meteoriche hanno contribuito, nel tempo, a far gonfiare i ferri delle armature, accelerando il processo di ossidazione e, provocando la rottura dei laterizi.

All'epoca della redazione della relazione integrativa (anno 2018) il sottoscritto recatosi sui luoghi notava un leggero peggioramento del fenomeno sopra descritto. Attualmente lo stato dei luoghi fa rilevare un leggero ulteriore peggioramento.



VALUTAZIONE AGGIORNATA DEGLI IMMOBILI

Riprendendo le considerazioni fatte all'epoca della precedente relazione di stima, si premette che, il Comune di Graniti è un comune pedemontano, posto a circa

300 m sul livello del mare. Da informazioni desunte presso alcune agenzie immobiliari dei paesi vicini (Gaggi e Francavilla) risulta che non esiste attualmente alcun mercato immobiliare, mancando la richiesta di nuovi appartamenti per civile abitazione, anche a causa del sempre maggiore abbandono da parte dei giovani.

Trattandosi di immobili allo stato rustico, al fine di determinare l'attuale valore degli immobili nello stato in cui oggi versano, tenendo ovviamente in considerazione il valore del terreno e delle opere eseguite, la stima sarà determinata dalla differenza tra il valore di mercato (alla data odierna) degli immobili qualora essi fossero completati e rifiniti in ogni loro parte, e l'ammontare delle spese da sostenere per completare gli immobili che si trovano ancora oggi allo stato rustico e quindi incompleti.

Al fine di determinare l'importo corrispondente alle spese ancora da sostenere per il completamento degli immobili, il sottoscritto, ritiene che lo stesso possa corrispondere a 2/3 del costo di costruzione totale che si sarebbe sostenuto per l'edificazione completa degli stessi (calcolato per ogni metro cubo di costruzione e differenziandolo a seconda della destinazione degli immobili da realizzare). Pertanto il sottoscritto ha preliminarmente eseguito un calcolo del Costo di Costruzione e successivamente ha preso in considerazione 2/3 dello stesso così determinato, assumendolo come importo ancora da sostenere per il completamento degli immobili.

Prendendo come prezzi di riferimento a metro cubo, i seguenti importi (desunti da una stima dei costi attuali della manodopera e dei materiali) si ha:

per i piani destinati ad abitazione	€. 220,00/mc;
per i piani destinati a parcheggio	€. 150,00/mc;
per i piani con volume non accessibile (interrato)	€. 80,00/mc;

Quindi si hanno i seguenti costi di costruzione:

CORPO A

- Piano Primo sottostrada = mc 970,20 x €. 80,00/mc =	€. 77.616,00
- Piano Terra = mc 844,80 x €. 150,00/mc =	€.126.720,00

- Piano primo = mc 716,80 x € 220,00/mc =	€ 157.696,00
- Piano secondo Lastrico solare = mq 256,00 x € 70,00/mq =	€ 17.920,00
Sommano	€ 379.952,00

CORPO B

- Piano primo sottostrada = mc 970,20 x € 80,00/mc =	€ 77.616,00
Sommano	€ 77.616,00

Tale costo di costruzione, però si riferisce ad immobili rifiniti in ogni loro parte, e si basa su una stima dei costi da sostenere alla data odierna, come già evidenziato, desunti da una stima dei costi attuali della manodopera e dei materiali.

Gli immobili oggetto del presente aggiornamento, invece, si trovano allo stato rustico, e quindi la loro stima nello stato in cui essi oggi versano, verrà determinata sottraendo l'importo da sostenere per completarli in ogni loro parte (2/3 del costo di costruzione attuale) al valore che gli stessi avrebbero oggi sul mercato se fossero ultimati.

I 2/3 necessari alla data odierna per completare gli immobili, ammontano quindi a:

CORPO A

€ 253.301,00 (€ 379.952,00 x 2/3).

CORPO B

€ 51.744 (€ 77.616,00 x 2/3).

Tali importi andranno quindi detratti al valore di mercato alla data odierna degli immobili completati.

VALORE DI MERCATO (DEGLI IMMOBILI FINITI)

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di immobili similari ubicati nel Comune di Graniti, il sottoscritto oltre a consultare la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI (cfr. ALL. 4), ha eseguito anche un'indagine di mercato analizzando gli annunci per immobili sia con destinazione abitativa, sia con destinazione a garage, in vendita nel suddetto

Comune, con simili caratteristiche a quelle che avrebbero avute gli immobili oggetto della presente relazione se fossero stati completati; tali dati però purtroppo a parere del sottoscritto non possono considerarsi attendibili, in quanto a parte la presenza di annunci pubblicati da Agenzie Immobiliari relativi ad immobili tipologicamente appartenenti a case unifamiliari, l'unico annuncio riferito ad un appartamento in fabbricato assimilabile a quelli oggetto di stima, risulta proposto da un privato; pertanto si prenderà in considerazione la quotazione derivante dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

I valori desunti dall'OMI nel secondo semestre dell'anno 2018 sono:

- Per abitazioni di tipo civile con uno stato di conservazione normale, il valore al metro quadro oscilla tra €/mq 570,00 ed €/mq 850,00
- Per i box auto con uno stato di conservazione normale, il valore al metro quadro oscilla tra €/mq 220,00 ed €/mq 325,00.

Considerando l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Graniti, che tra il secondo semestre 2017 e il secondo semestre 2018 (ALL.4), ha visto un abbassamento dei prezzi (OMI) pari al 10%, si ritiene congruo, considerare tra il secondo semestre 2018 ed il secondo semestre 2019, un ulteriore ribasso dei prezzi di mercato pari al 10% (in considerazione della mancanza di elementi che possano aver determinato una inversione della tendenza della domanda di immobili di nuova costruzione nell'ultimo anno).

Trattandosi di immobili che se fossero stati ultimati sarebbero stati di nuova costruzione, si ritiene congrua, oggi, una valutazione di (€ 850,00 – 10%) **€ 765,00 al metro quadrato per le abitazioni** e di (€ 325,00 – 10%) **€ 293,00 al metro quadrato per i piani destinati a garage.**

Quindi, se gli immobili esistenti fossero stati ultimati (con riferimento all'esistente), il loro valore sarebbe:

CORPO A

- Fig. 8 part. 746 sub. 7 (piano S1)

con aggraffata la part. 748 sub. 6 = mq 256,00 x € 293,00 = € 75.008,00

7

- Fig. 8 part. 746 sub. 14 (piano T)		
con aggraffata la part. 748 sub.11	= mq 256,00 x €.	293,00 = €. 75.008,00
- Fig. 8 part. 746 sub. 9 (piano 1)	= mq 256,00 x €.	765,00 = €. 195.840,00
- Fig. 8 part. 746 sub. 10 (piano 2)		
Lastrico solare	= mq 256,00 x (€.	765,00/4) = €. 48.960,00
	Sommano	€. 394.816,00

CORPO B

- Fig. 8 part. 747 sub. 7 (piano S1)		
con aggraffata la part. 748 sub. 3	= mq 256,00 x €.	293,00 = €. 75.008,00

Ciò premesso, come sopra evidenziato, per determinare il VALORE ATTUALE degli immobili in oggetto allo stato rustico, agli importi così determinati, va sottratto l'ammontare dei lavori necessari per rifinire gli immobili stessi, e quindi per portarli dallo stato rustico al completamento. Come determinato a pag. 6 della presente relazione, i costi materiali di costruzione necessari al completamento sono rispettivamente in totale

- per il CORPO A: €. 253.301,00
- per il CORPO B: €. 51.744,00

Quindi si avrà:

$$\text{CORPO A} = \underline{\underline{\text{€. 394.816,00} - \text{€. 253.301,00} = \text{€. 141.515,00}}}$$

$$\text{CORPO B} = \underline{\underline{\text{€. 75.008,00} - \text{€. 51.744,00} = \text{€. 23.264,00}}}$$

Stante l'ulteriore trascorrere del tempo, si ritiene che tali importi, debbano essere decurtati del 15% in considerazione dell'ulteriore aggravio dei segni di degrado riscontrabili, come già detto, specialmente sui solai, ove si è verificata la rottura di un considerevole numero di laterizi, soprattutto nei piani più alti, leggermente superiore a quello riscontrato nei precedenti sopralluoghi.

Quindi:

$$\text{CORPO A} = \text{€. 141.515,00} - 15\% = \text{€. 120.287,75}$$

Diconsi Euro Centoventimiladuecentoottantasette/75

CORPO B = €. 23.264,00 – 15% = €. 19.774,40

Diconsi Euro Diciannovemilasettecentosettantaquattro/40

**Complessivamente €. 140.062,15 (Diconsi Euro centoquarantamilases-
santadue/15)**

Che è il valore di stima degli immobili esistenti nello stato in cui versano alla data odierna, raggruppati per ogni corpo di fabbrica, in considerazione del fatto che trattasi di immobili in corso di costruzione, (come già evidenziato facenti parte di un unico progetto), il cui completamento non può avvenire singolarmente per ogni piano ma deve avvenire per entrambi i corpi di fabbrica nella totalità, stante la ricadenza dei corpi su particelle di terreno oggetto a suo tempo di unica Concessione Edilizia, la necessità di realizzare gli impianti e di completare la struttura.

Messina, 25/09/2019

IL CTU

Arch. Marcello Alveario

ALLEGATI:

- 1) Stralcio del foglio di mappa aggiornato
- 2) Visure Catastali aggiornate
- 3) Relazione notarile redatta dal Notaio Maria Luisa Calogero
- 4) Valutazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI (secondo semestre 2017 e secondo semestre 2018).
- 5) Documentazione fotografica