

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDIMENTO

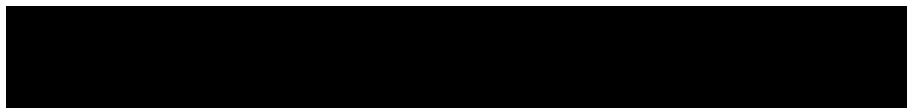
N.RO 16/2012

CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETÀ
CARDUE BROS (SICILY) S.p.A.



GIUDICE DELEGATO
DOTT. ANTONINO ORIFICI

COMMISSARIO GIUDIZIALE



STIMA - LOTTO 02

IMMOBILE SITO IN AUGUSTA (SR) – VIA E. MILLO

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. SCELTA DELL'IMMOBILE DA STIMARE.....	4
3. SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO	5
4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 02.....	6
4.1. DESCRIZIONE	6
4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA	7
4.3. STATO DI POSSESSO	8
4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
Prima della presentazione della proposta di concordato (29/11/2012)	8
Dopo la presentazione della proposta di concordato (29/11/2012)	9
4.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
Attuali Proprietari.....	9
Precedenti Proprietari	9
4.6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
4.7. PRATICHE EDILIZIE.....	10
4.8. ALTRE INFORMAZIONI.....	10
Conformita' Urbanistica - Catastale.....	10
Spese di Gestione.....	10
4.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE	11
5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02	12
5.1. CRITERIO DI STIMA.....	12
5.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA	26
5.3. FONTI DI INFORMAZIONE	32
5.4. VALORE DEL LOTTO.....	32
5.5. CONFRONTO DEI VALORI DEL LOTTO.....	33
6. CONCLUSIONI.....	34
ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA.....	35
ALLEGATO 2 - RICHIESTA DOCUMENTI 05/09/2013	37
ALLEGATO 3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	39
ALLEGATO 4 - ALLEGATI VARI.....	43

1. PREMESSA

Con ricorso del 29 novembre 2012 la [REDACTED] in liquidazione ha chiesto al tribunale di Messina di essere [REDACTED] ordinato preventivo con l'assegnazione di un opportuno termine per il deposito della proposta, del piano e della documentazione.

Il Tribunale di Messina con provvedimento del 05 dicembre 2012, corretto in data 12 dicembre 2012, ha assegnato il termine richiesto.

In data 03 marzo 2013, a seguito di proroga concessa in data 20 febbraio 2013, la società ha depositato la proposta, il piano e la documentazione, successivamente chiariti con memoria integrativa del 10 giugno 2013.

Il Commissario Giudiziale [REDACTED] con nota del 23 luglio 2013, ha richiesto al Giudice Delegato la nomina di un perito al quale conferire l'incarico per la stima dei beni aziendali.

Il Giudice ritenendo ricorrere le condizioni, con sua ordinanza del 25 luglio 2013, ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Domenico Mangano con studio in Messina in via Ghibellina is.142, n.131 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 2785 (cfr. all. 1).

2. SCELTA DELL'IMMOBILE DA STIMARE

Nella proposta di concordato preventivo vi è l'elenco dei beni immobili e mobili di cui è proprietaria la società [REDACTED] e come allegati le perizie estimative degli stessi redatte da diversi tecnici.

Nella presente relazione si effettuerà la stima dell'immobile sito in località Augusta, precisamente in via E. Millo, e sarà indicato come Lotto – 02.

Con mail del 05/08/2013, recapitata tramite il Commissario Giudiziale, il sottoscritto ha richiesto della documentazione integrativa riguardante i beni oggetto di stima ed in particolare:

- *documentazione relativa alla progettazione (anche su supporto informatico), concessione edilizia, agibilità e tutti gli altri documenti che possono essere utili a definire le eventuali problematiche urbanistiche.*

Con successiva nota del 05/09/2013 (cfr. all. 2), a seguito del sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto la seguente documentazione:

Immobile sito in località Augusta (Foglio 90, part. 428 sub. 7) – (all.5):

- *stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);*
- *stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;*
- *agibilità/abitabilità e conformità impianti;*
- *concessione edilizia n. 233/1983 del 23/08/1984 e concessioni in variante n. 17463/412 del 02/08/1988 e n. 15300/2301 del 19/07/1990 ed eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile (elaborati salienti: relazione tecnica, piante, planimetria).*

Il sottoscritto ha ricevuto la documentazione richiesta che può ritenersi parzialmente esaustiva.

3. SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO

L'immobile sito in località Augusta è stato stimato dall'Ing. [REDACTED] che ha riportato le conclusioni del proprio studio nell'elaborato n.ro 5 allegato alla proposta di concordato.

Dalla lettura della stima emergono i seguenti dati salienti:

“L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno, cucinino, un bagno, due camere da letto e due balconi.....La palazzina multi piano in cui è allocato l'appartamento è stata realizzata con struttura intelaiata in cemento armato ordinario.

L'immobile è stato edificato con regolari permessi di costruzione. La pianta del fabbricato è regolare.

...Si può quindi concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia estimativa, nel mese di aprile dell'anno 2013, ammonta a € 77.956,00.

4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 02

4.1. DESCRIZIONE

Il lotto numero 02 è costituito da un immobile facente parte di un edificio il cui ingresso principale si trova in via Millo nel comune di Augusta (Sr). Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All_documentazione_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All_documentazione_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della particella. L'accessibilità all'edificio è garantita dalla strada comunale. (cfr. All_documentazione_fotografica).



Figura 1 – Ingresso all'immobile.

- Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (13,5), porto (0,8).

4.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale residenziale sito in Augusta (Siracusa) via Millo.

L'immobile si trova all'ultimo piano di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. Esso è adibito a residenza, ha una superficie commerciale di circa 75 mq ed è composto da ingresso, soggiorno, cucinino, un bagno, due camere da letto e due balconi, uno dei quali chiuso con struttura precaria.

L'intero fabbricato è stato costruito all'inizio degli anni '90 ed ha una struttura portante in c.a., gli interni sono rifiniti in buono stato di conservazione e completi di impianti idrici ed elettrici di illuminazione.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]
Messina:

- foglio 90 mappale 428 subalterno 7, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, posto al piano quarto, rendita: € 214,33.

Coerenze: la particella 428 confina con le particelle 81, 265, 131, 459, 458 e 351. (cfr. All_documentazione_catastale).

4.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (12 agosto 2013) l'immobile risulta essere locato (cfr. all. 3).

4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (29/11/2012)

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

1) Verbale di Pignoramento Immobili.

A favore di Solano Sebastiano, contro C. [REDACTED] con atto iscritto a Siracusa in data **30/01/1997** ai nn. 1692/1416.

2) Verbale di Pignoramento Immobili.

A favore di T. [REDACTED] con atto trascritto a Siracusa in data **22/11/2012** ai nn. 19004/15054.

Altre Trascrizioni:

1) Atto di Compravendita.

A favore di [REDACTED] con sede in Messina, contro [REDACTED] trascritto a Siracusa in data **06/12/1990** ai nn. 20385/15788.
Nella vendita è compreso l'uso del posto macchina nel parcheggio condominiale.

2) Decreto di Sequestro Conservativo.

A favore di M. [REDACTED] in Messina, con atto trascritto a Siracusa in data [REDACTED]

27/06/2011 ai nn. 12494/6650. Il sequestro è stato autorizzato fino alla concorrenza di € 290.000,00.

3) Decreto di Sequestro Conservativo.

A favore di A [REDACTED]
[REDACTED] in Messina, con atto trascritto a Siracusa in data **05/08/2011** ai nn. 15871/11540. Il sequestro è stato autorizzato fino alla concorrenza di € 200.000,00.

DOPO LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO (29/11/2012)

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre Trascrizioni:

Decreto di apertura della procedura di concordato preventivo con atto trascritto ai n.ri 8687/7202 del **16/08/2013**.

4.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria dal 06/12/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED] in data 04/12/1990 ai nn. 13127/2732 trascritto a Siracusa in data 06/12/1990 ai nn. 20385/15788.

PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] ha comprato l'appartamento di nuova realizzazione.

4.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nel centro storico in zona A, per cui è soggetto al parere preventivo della Sovrintendenza dei Beni Culturali di Siracusa.

4.7. PRATICHE EDILIZIE

I lavori di costruzione dell'intero complesso edilizio sono stati iniziati con C. E. n. 223/83.

Ad essa hanno fatto seguito le C.E. in variante n.ro 17463/412 del 02/08/1988 e n.ro 15300/2301 del 19/07/1990.

Il certificato di collaudo è stato depositato in data 28/03/1990.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 12/10/1990.

4.8. ALTRE INFORMAZIONI

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

Si evidenzia una discrasia tra il rilievo effettuato e le planimetrie regolarmente catastate.

In particolare vi è la presenza di una struttura precaria montata sul balcone della stanza da letto e vi è l'assenza del muro divisorio tra la cucina e l'ingresso.

A parere dello scrivente sarebbe più opportuno ripristinare lo stato dei luoghi (soprattutto lo smontaggio della struttura precaria che toglie luce alla stanza da letto), ma comunque si potrebbe redigere un progetto in sanatoria per modifiche di opere interne, previo parere della sovrintendenza dei beni culturali, in quanto la struttura precaria trovasi all'esterno.

SPESE DI GESTIONE

Le spese annuali dovrebbero ammontare a circa € 40,00.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 - fax 090364154

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

TR	STIMA - LOTTO 02 IMMOBILE SITO IN AUGUSTA - VIA E. MILLO
---	--

4.9. SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE MERITEVOLEZZE RISCONTRATE

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- l'immobile possiede l'agibilità ed è in buono stato di conservazione;
- gode di un bel panorama;
- sono necessari delle semplici pratiche urbanistiche in sanatoria e seguente aggiornamento catastale;
- l'immobile risulta locato;
- la presenza di parcheggi è in numero soddisfacente.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	
Dott. ing. DOMENICO MANGANO	Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina
Tel. 3281861910 – fax 090364154	domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02

5.1. CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire, per l'unità immobiliare, un adeguato prezzo di vendita. A parere dello scrivente è ragionevole far riferimento alle quotazioni di vendita ordinarie di fabbricati di tipo residenziale presenti nella zona.

Si adotta pertanto il metodo sintetico-comparativo che consente di giungere al probabile valore di vendita di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, quindi, la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, individuato il bene, viene simulata la sua presenza sul mercato ed il prezzo con il quale lo stesso bene, con maggiore probabilità, potrebbe essere scambiato.

Appare importante precisare che mentre nella teoria economica il termine mercato sta perdendo ogni riferimento ad uno specifico ambito spaziale, in estimo invece per mercato permane valido, di norma, l'ambito geografico entro cui è localizzato il bene da valutare.

La determinazione del valore di mercato può riguardare sia un determinato bene, sia il valore relativo al suo uso, nel primo caso ci troviamo di fronte alla determinazione del valore, nel secondo del canone locativo.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato il criterio che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il valore di mercato. Questo insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato.

Tale valore, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore. Cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato come criterio, a cui si perviene è quello a cui perverrebbero sicuramente anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene - O= offerta del bene - V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il metodo

di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base. Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o “additivo”;
- Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante matrice normalizzata.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);

- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili (tipologia commerciale) nella città di Augusta nelle zone limitrofe a Via Millo.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.*
- b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.*

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale,

nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza".

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: "le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)".

Vi è da rilevare soprattutto che "gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale".

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.

Nella provincia di Siracusa e nel comune di Augusta, secondo l'O.M.I. si hanno i valori

riportati di seguito:

- Fascia/zona: Semi Centrale/VIA DIESSE – RISORGIMENTO - M.LEVANTE - DEI CANTIERI- X OTTOBRE – XIFONIA - P.S. DOMENICO- M. PONENTE - G. LAVAGGI;
- Tipologia prevalente: Abitazioni Civili;
- Destinazione: Residenziale;
- Stato conservativo: Normale;
- Valore Mercato (minimo) (€/mq): 900;
- Valori Mercato (massimo) (€/mq): 1.250;
- Superficie: Lorda.

I valori precedenti sono riferiti al secondo semestre 2012.

b) Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:

Privato: (€/mq): 1.300,00;

Marturana Servizi Immobiliari: (€/mq): 1.000,00;

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento. Gli stessi valori rispecchiano quanto ritrovato nelle banche dati dell'OMI.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.120,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio.

Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e)$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_{m \text{ di stima}} = V_{medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (*comparables*) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVSC - International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista *"Il consulente immobiliare" n. 908 - 2012 pagg. 1006-1012*".

"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.I

coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo".

In materia, occorre precisare:

1. in sede di stima, non sempre e non tutti i coefficienti di differenziazione vanno utilizzati;
2. ai coefficienti principali e supplementari non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti: infatti, l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti altera in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti;
3. i coefficienti di differenziazione elencati sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato: eccezionalmente il perito dovrà modificarli a suo giudizio in presenza di particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, specie per le pertinenze;

4. è da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili;

5. le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall'unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale.

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** che tengono conto della panoramicità, della luminosità e del soleggiamento del manufatto;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

criterio che considera la qualità edilizia e tipologica dell'immobile (signorile; media; economica);

criterio riferito all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo dell'immobile (nuovo o ristrutturato, recente, usato, da ristrutturare);

- le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si

riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = $V_{\text{medio}} = 1.100,00$ euro/mq comm.

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe ₁		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali] – Kpe ₂		
Positiva	Presenza	Assenza
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00
Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁

	Presenza	Assenza
<i>Di visuale</i>		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
Di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁

Elettrico	1,00	0,90
Iidraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂

	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃

Parametro	Presenza	Assenza
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄

Coefficienti di età, qualità e stato [escluso per negozi]

Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti

Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Edificio 41– 60 anni</i>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-
<i>Oltre 60 anni</i>				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Legenda

Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone
Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitualità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁

	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂

Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10

Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]

Edifici con ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,90
Primo piano	0,94
Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1
Ultimo piano	1,05
Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40

Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali)

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui₃

Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpui

Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle allegate si ottiene quanto segue:

- Posizionali estrinseche: $K_{pe} \quad K_{pe} = K_{pe1} * K_{pe2} = 0,89;$
- Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,15;$
- Intrinseche: $K_i = K_{ie} * K_{iui} \quad (K_{ie} = K_{ie1} * K_{ie2} * K_{ie3} * K_{ie4} - K_{iui} = K_{iui1} * K_{iui2} * K_{iui3})$
 $= 1,08;$
- Produttive: $K_{pui} = 0,97;$

Coefficiente sintetico: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,07$

Valori unitario ponderato $V_m = V_{medio} * K = 1.180,00$ Euro/mq comm. (arrotondato).

5.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Premessa

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di concordato e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la

determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006". In particolare secondo l'OMI è stato necessario raggruppare nell'allegato suddetto le metodologie di misurazione in quanto "nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.). Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili".

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio" ad uso residenziale.

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);

- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Nel nostro caso trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale). La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

- Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Calcolo della superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
nella misura del 30%, fino a mq. 25;
nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

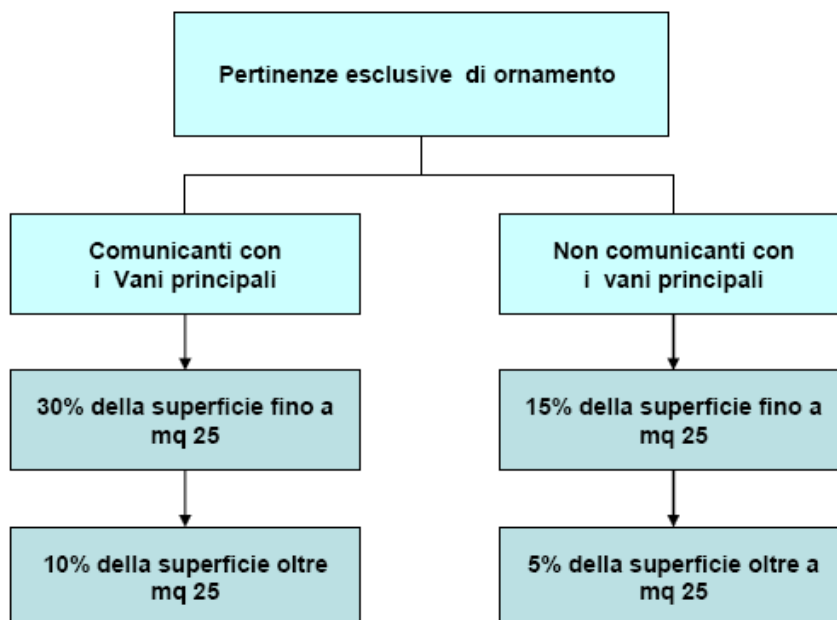


Figura 2 – Schema per il calcolo della consistenza delle pertinenze esclusive di ornamento

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Modalità di misurazione delle superfici:

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di **mq 76,00**.

In particolare

- Superficie lorda vani principali e accessori diretti = 70,00 mq;
- Superficie non omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento = 18,70 mq;
- Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento = 5,61 mq;
- Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie = 0,00 mq.

5.3. FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Augusta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Genio Civile della Provincia di Siracusa.

5.4. VALORE DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

$$V_{\text{lotto}} = V_m * S_{\text{comm}} = 89.680,00 \text{ euro}$$

Comunque, considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale e le spese di gestione si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 3.600 così suddivise:

- spese per smontaggio della struttura precaria montata sul balcone della stanza da letto o progetto architettonico in sanatoria con sanzione per il mantenimento dello stato di fatto con successivo aggiornamento catastale: € 3.600.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 02 sia pari a € 86.000.

5.5. CONFRONTO DEI VALORI DEL LOTTO

Sulla base delle considerazioni effettuate nella presente perizia e a quanto elaborato nella proposta di concordato si ottiene quanto segue:

- Valore Immobile perizia allegata al concordato: € 77.956,00.
- Valore Immobile perizia Lotto 02 : € 86.000,00.

6. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima dell'immobile sito in località Augusta, precisamente in via E. Millo, destinato ad abitazione.

L'immobile si trova all'ultimo piano di un fabbricato per civile abitazione a più elevazioni fuori terra ed ha una superficie commerciale di circa 70 mq. Costituiscono pertinenze due balconi della superficie complessiva di circa 18 mq.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, seguendo le indicazioni dettate dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della consistenza immobiliare, si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 02 che a parere dello scrivente è pari a € 86.000,00.

ALLEGATO 1 - ORDINANZA DI NOMINA

AVV. ROBERTO STAFFI
LARGO GUARDIONE, 2
98123 MESSINA - 090 6413247

URBANE
AR

Proc. 16/2011

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO ALLA PROCEDURA DI
CONCORDATO PREVENTIVO PROMOSSA DALLA "CARDILE
BROS (Sicily) s.r.l. in liquidazione"

TRIBUNALE DI MESSINA

Il sottoscritto [REDACTED], commissario giudiziale nella
procedura in epigrafe, espone quanto segue.

Stante il provvedimento in data 10/17.7.2013, con cui codesto On.le
Tribunale ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo
richiesta dalla [REDACTED] l'esponente deve
procedere all'inventario del patrimonio e alla stima dei beni di
proprietà della Società, nonché dell'immobile che, in caso di
accoglimento della proposta, sarà conferito dalle socie.

Da un primo esame della domanda di ammissione alla procedura,
della proposta di concordato e della successiva memoria integrativa,
è emerso che gli immobili da inventariare e stimare si trovano a
Siracusa (fabbricato di proprietà delle socie), ad Augusta
(appartamento ceduto in locazione a terzi), a Gela (garage), a
Catania e a Furnari (due botteghe, sette posti auto scoperti e un
posto barca).

Inoltre, deve procedersi all'inventario e alla stima di tre autovetture,
nonché degli "impianti e attrezzature d'ufficio" e dei "mobili e arredi"
richiamati a pag. 12 della proposta di concordato e di quant'altro
dovesse essere rinvenuto nel corso dell'inventario.

A questo scopo, considerata anche la dislocazione dei beni in
discorso, appare opportuno provvedere alla nomina di un esperto

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 - 98123 Messina

Tel. 3281861910 - fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

che possa assistere l'esponente nell'inventario di tutti i beni della Società, nonché di quello che sarà eventualmente conferito dalle Socie e possa provvedere alla stima sia degli immobili che degli autoveicoli, degli impianti ed attrezzature d'ufficio e degli arredi.

Ciò premesso, il sottoscritto commissario giudiziale

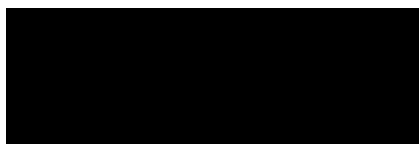
v

chiede

che venga nominato un esperto stimatore per le necessità sopra rappresentate.

Messina, 23 luglio 2013

Il Commissario Giudiziale



Stampa del Tribunale di Messina
Sofici

V. 2
Nominato esperto stimatore il dott. ing. Domenico Mangano
Me. il 25.7.2013

IL GIUDICE
Dott. UGO SCAVUZZO

Stampa del Tribunale di Messina
Sofici

ALLEGATO 2 - RICHIESTA DOCUMENTI 05/09/2013

Dott. Ing. Domenico Mangano – Via Ghibellina 131 – 98123 – Messina

Prot. 01/Proc. 16_2012

Oggetto: Richiesta documentazione integrativa

Il sottoscritto Ing. Domenico Mangano, in qualità di ausiliario del Commissario [REDACTED] del procedimento n.ro 16/2012 al fine di espletare al meglio il proprio mandato, dopo i sopralluoghi effettuati nel mese di agosto, chiede che venga consegnata la seguente documentazione:

Immobile sito in località Siracusa (Foglio 25, part. 117, sub. 1/7) – (all.2):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile (elaborati salienti: relazione tecnica, piante, planimetria);
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;
- successione del 24/01/2002;
- contratto di acquisto precedente al 2002.

Immobile sito in località Augusta (Foglio 90, part. 428 sub. 7) – (all.5):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;
- concessione edilizia n. 233/1983 del 23/08/1984 e concessioni in variante n. 17463/412 del 02/08/1988 e n. 15300/2301 del 19/07/1990 ed eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile (elaborati salienti: relazione tecnica, piante, planimetria).

Immobili siti in località Furnari - Portorosa (Foglio 3, part. 424 sub. 32/33) – (all.7):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;

- concessione edilizia n. 12/1985 del 30/01/1985 e concessione in variante n. 35/87 del 15/10/1987 ed eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile in particolare sui soppalchi (elaborati salienti: relazione tecnica e piante, planimetria).

Immobile sito in località Gela (Foglio 189, part. 1005 sub. 6) – (all.7):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;
- concessione edilizia ed eventuali autorizzazioni edilizie e progetti riguardanti l'immobile, in particolare il soppalco. (elaborati salienti: relazione tecnica, piante, planimetria).

Immobile sito in località Catania (Foglio 69, part. 7590 sub. 24) – (all.8):

- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:1000 o 1:2000 o 1:25000);
- stralcio p.r.g. della zona e stralcio norme di attuazione;
- agibilità/abitabilità e conformità impianti;
- provvedimento di frazionamento e cambio destinazione d'uso n. 15/0604 del 19/08/1998.

Automobili – (all.10-11-12):

- fatture di acquisto.

Distinti Saluti

Messina 05/09/2013

Dott. Ing. Domenico Mangano

Tel. 3281861910 – Fax 090364154 – email mangano.domenico@alice.it – pec domenico.mangano@ingpec.eu

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

Tel. 3281861910 – fax 090364154

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

ALLEGATO 3 – CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

ARREDATO AD USO TRANSITORIO

Stipulato oggi 01/11/2012, in Augusta

tempore, denominata parte **locatrice**:

CONCEDE IN LOCAZIONE

che accetta

l'unità immobiliare ad uso abitazione, completa di mobili ed arredi sita in AUGUSTA via E. Millo, I traversa, n.2, piano IV, composto di n. 3 vani utili e di n. 2 accessori.

1) La locazione viene stipulata espressamente ed esclusivamente per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria del conduttore, la quale pertanto, dichiara che l'unità immobiliare sopra descritta sarà esclusivamente ad uso di civile abitazione, e formalmente ed irrevocabilmente si impegna, pena la immediata risoluzione del contratto, a non trasferire la propria residenza e dimora abituale nell'appartamento locato salvo consenso scritto del proprietario.

2) La locazione è stipulata per la durata di mesi dodici a partire dal 01/11/2012 con scadenza al 31/10/2013, rinnovabile solo e soltanto una volta per ulteriori dodici mesi, se non interviene disdetta tramite raccomandata R.R., almeno due mesi prima della scadenza del primo periodo locativo.

3) Il conduttore dichiara di aver esaminato l'appartamento oggetto del presente contratto e di averlo trovato idoneo ed adatto al proprio uso, Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati, ai mobili, agli arredi in genere ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. ing. DOMENICO MANGANO

Tel. 3281861910 – fax 090364154

Via Ghibellina, 131 – 98123 Messina

domenico.mangano@ingpec.eu - mangano.domenico@alice.it

- 4) Il conduttore dichiara di aver ricevuto l'immobile e gli arredi in buono stato d'uso ed idonei alla destinazione per cui viene locato e si impegna a restituirli parimenti al termine della locazione.
- 5) Il conduttore dichiara di assumere in consegna la casa locata e di esonerare espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero pervenirgli per fatto anche doloso e colposo o da omissioni di altri inquilini o condomini o di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi, e segnatamente per furti. Si impegna inoltre ad usare i locali affittati in modo da non arrecare danni ad altri.
- 6) Il Conduttore viene Imnesso nel possesso del citato locale a far data dal 01/11/2012 con la consegna di n.1 chiave.
- 7) Il canone mensile è pattuito tra le parti in Euro 200,00 (Duecento/00) da pagarsi anticipatamente dal 01/11/2012 entro il giorno 6 di ogni mese, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, rimangono a totale carico del conduttore tutte le spese condominiali.
- 8) L'immobile sarà adibito esclusivamente ad uso abitativo del conduttore stipulante e dei suoi familiari. L'immobile viene consegnato in buone condizioni e dovrà essere restituito nello stesso stato.
- 9) Il mancato pagamento di una sola mensilità costituisce motivo di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1455 c.c.
- 10) Il Conduttore autorizzato dal locatore provvederà per suo conto all'acquisto ed all'istallazione della caldaia e ne sopporterà il costo di acquisto e di installazione, senza potersi mai rivalere sul locatore.

11) [redacted] chiede di rientrare in possesso del locale, il conduttore si impegna a liberare l'appartamento entro 30 gg. dalla richiesta.

12) Le spese di registrazione del presente contratto di locazione sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta.

13) Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 431 del 9 dicembre 1998.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore

Cardile Bros N.9.

Il conduttore

Carla Bros

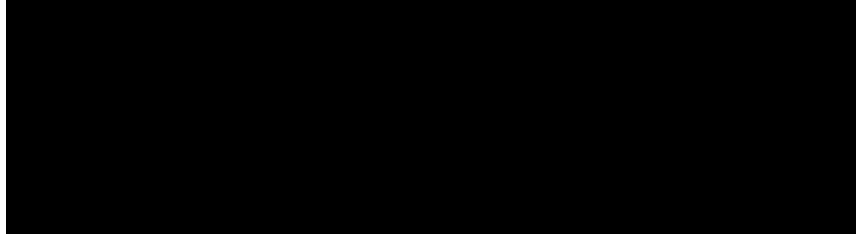
CARDILE BROS (SICILY) SRL



AGENZIA ENTRATE
Distretto di Messina - Sede in Augusta
Ufficio Provinciale di Augusta

Registrazione in Augusta il 07/02/2013
134 3 PRIVAT
47,49

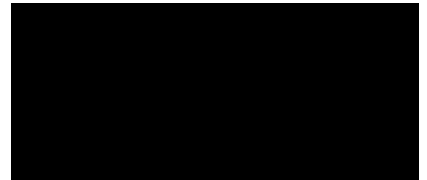
Costantino C. [firma]
Firma del Notaio Pubblico Giuseppe Andino



In riferimento alla locazione dell'appartamento in Augusta intercorsa con codesta società, faccio presente che, così come sono pronta al rilascio in caso di Vs richiesta, allo stesso modo, compatibilmente con le necessità della procedura di concordato, sono disponibile fin da ora al rinnovo del rapporto alla sua scadenza per la durata che si riterrà più opportuna.

Distinti saluti

Augusta, 02.04.2013



ALLEGATO 4 - ALLEGATI VARI

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Elenco

ALLEGATO_GRAF_1 - (INQUADRAMENTO TERRITORIALE)

ALLEGATO_GRAF_2 - (PLANIMETRIA CATASTALE)

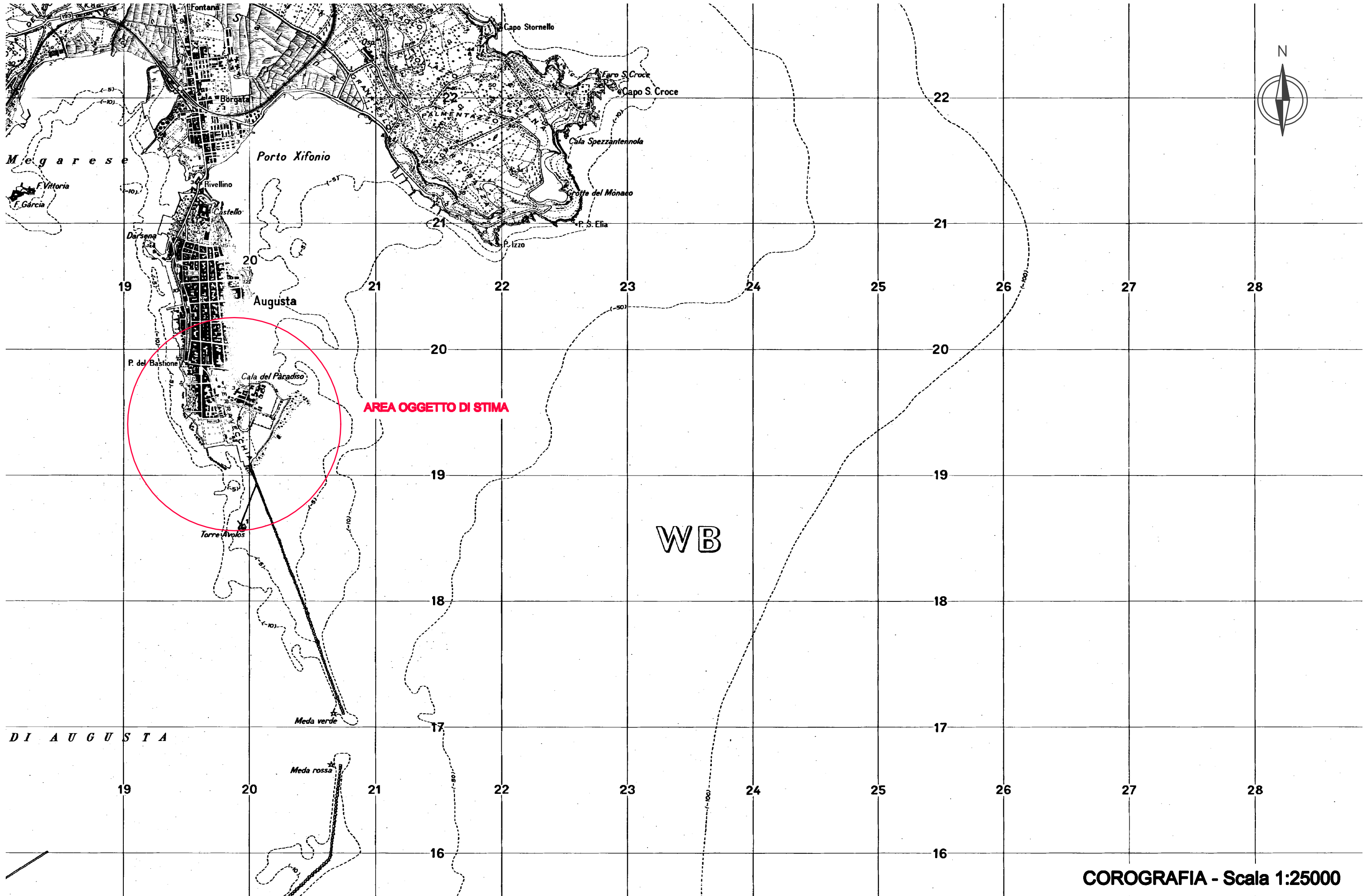
ALLEGATO_GRAF_3 - (FOTO SATELLITARE_1)

ALLEGATO_GRAF_4 - (FOTO SATELLITARE_2)

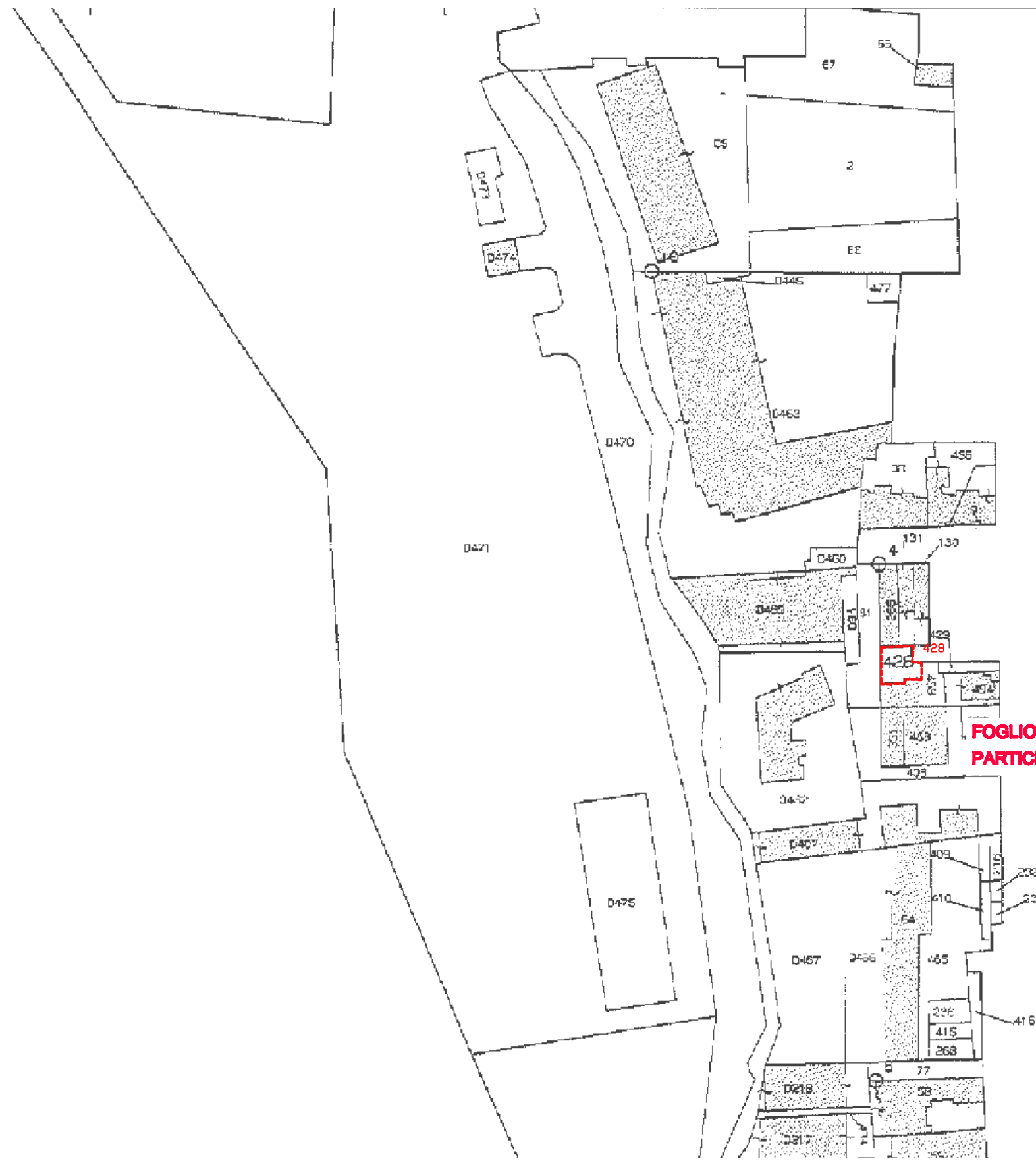
ALLEGATO_GRAF_5 - (PLANIMETRIA PARTICELLA 428 SUB. 7)

ALLEGATO_GRAF_1
(INQUADRAMENTO TERRITORIALE)

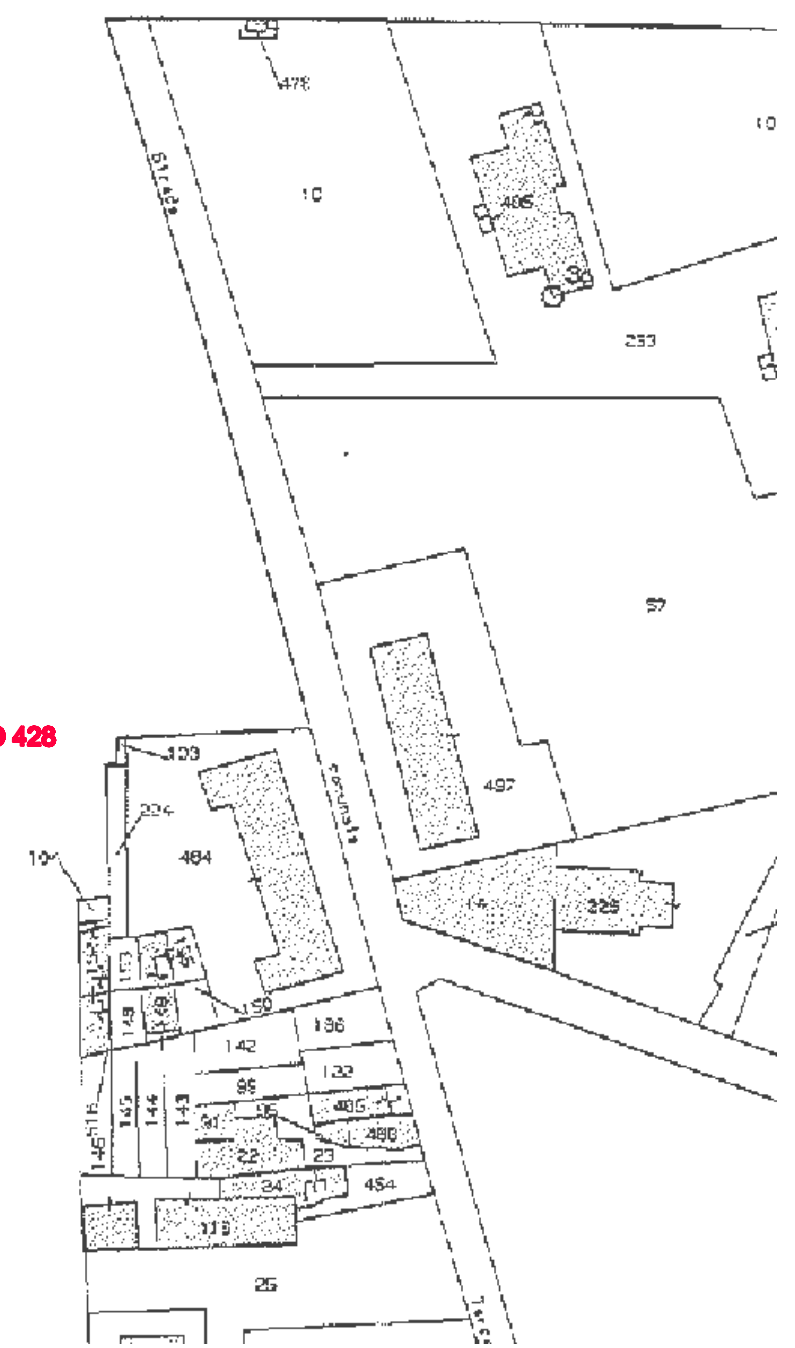




ALLEGATO_GRAF_2
(*PLANIMETRIA CATASTALE*)

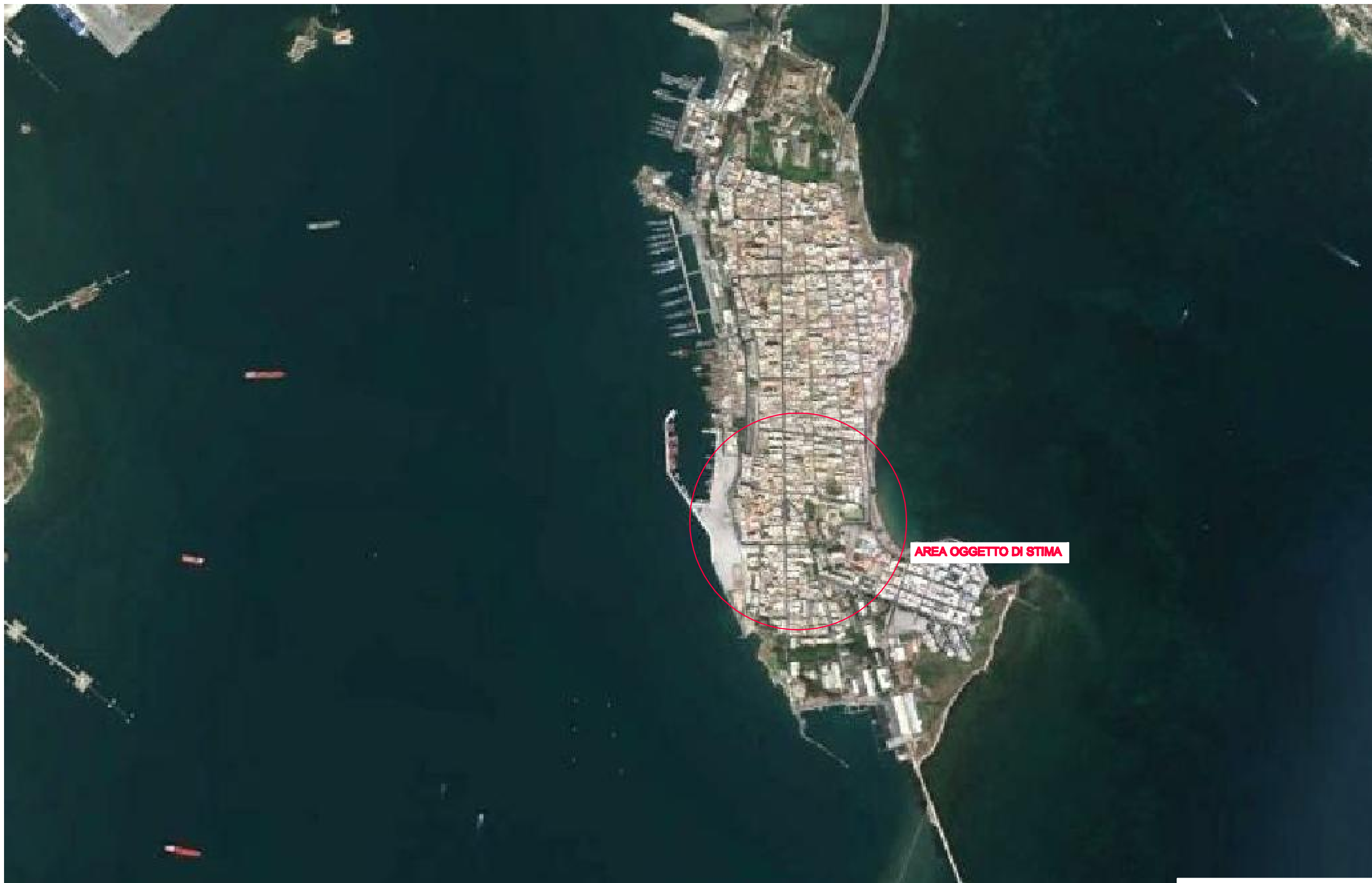


FOGLIO DI MAPPA N.RO 90
PARTICELLA CATASTALE N.RO 428



PLANIMETRIA CATASTALE - Scala 1:2000

ALLEGATO_GRAF_3
(FOTO SATELLITARE_1)



AREA OGGETTO DI STIMA

ALLEGATO_GRAF_4
(FOTO SATELLITARE_2)

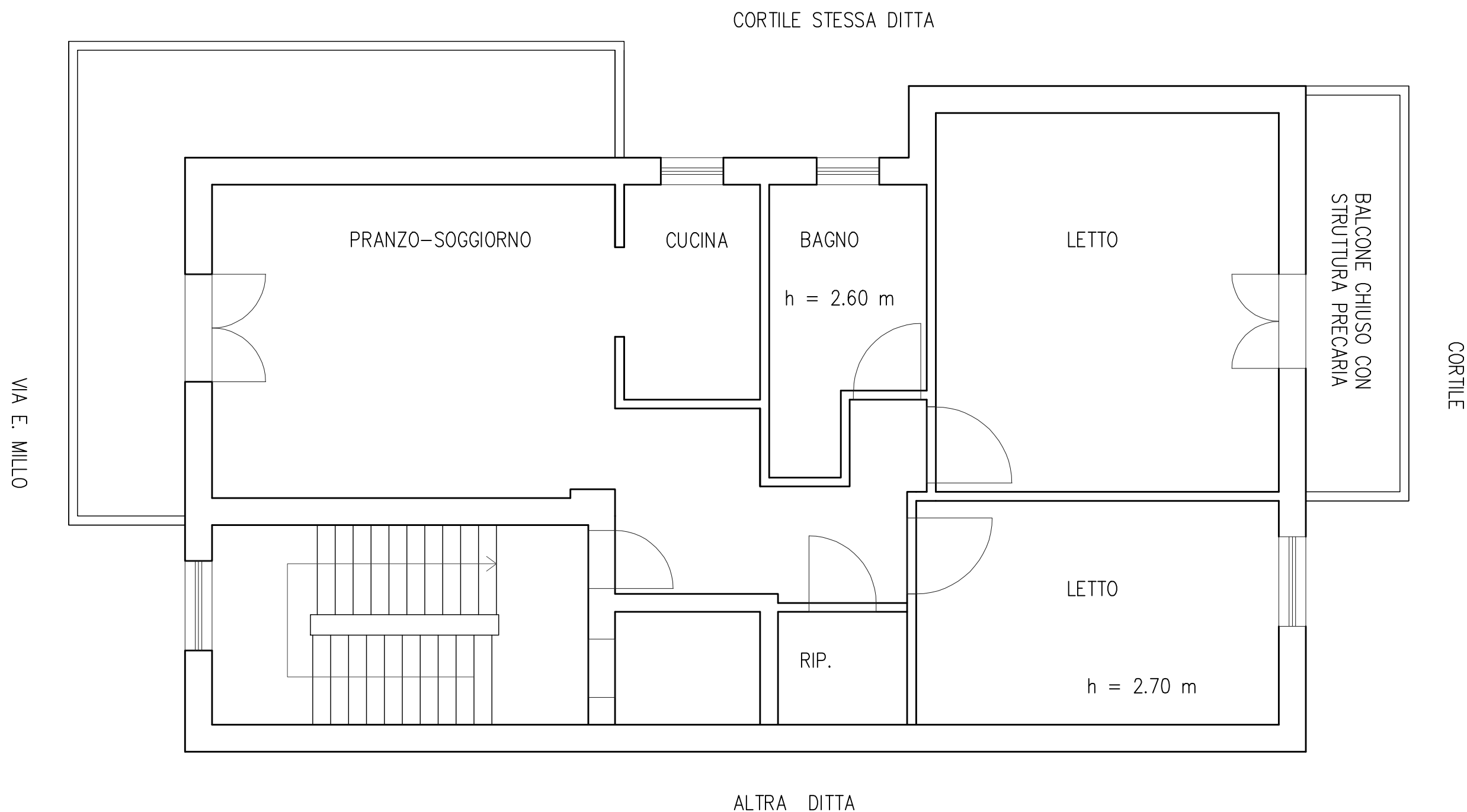


AREA OGGETTO DI STIMA

FOTO SATELLITARE

ALLEGATO_GRAF_5

(PLANIMETRIA PARTICELLA 428 SUB. 7)



PLANIMETRIA STATO DI FATTO - PARTICELLA 428 SUB.7 - PIANO QUARTO - Scala 1:50

ALLEGATO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

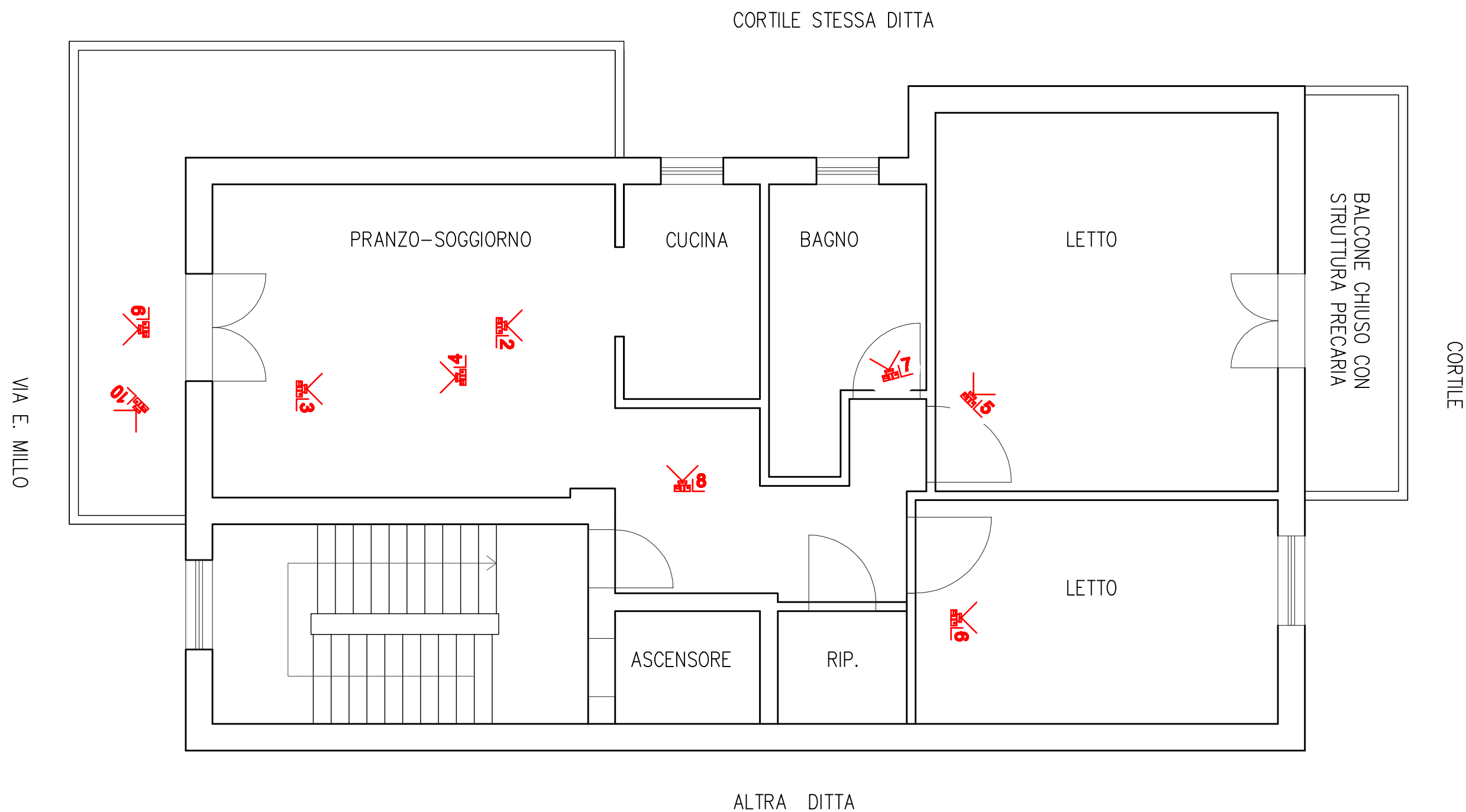
Elenco

ALLEGATO_FOTO_1- (FOGLIO 90 PARTICELLA 428 SUB.7)

ALLEGATO_FOTO_1

(FOGLIO 90 PARTICELLA 428 SUB.7)

10/1



PLANIMETRIA STATO DI FATTO - PARTICELLA 428 SUB.7 - PIANO QUARTO - Scala 1:50



Foto – 1



Foto – 2



Foto – 3



Foto – 4



Foto – 5



Foto – 6



Foto – 7

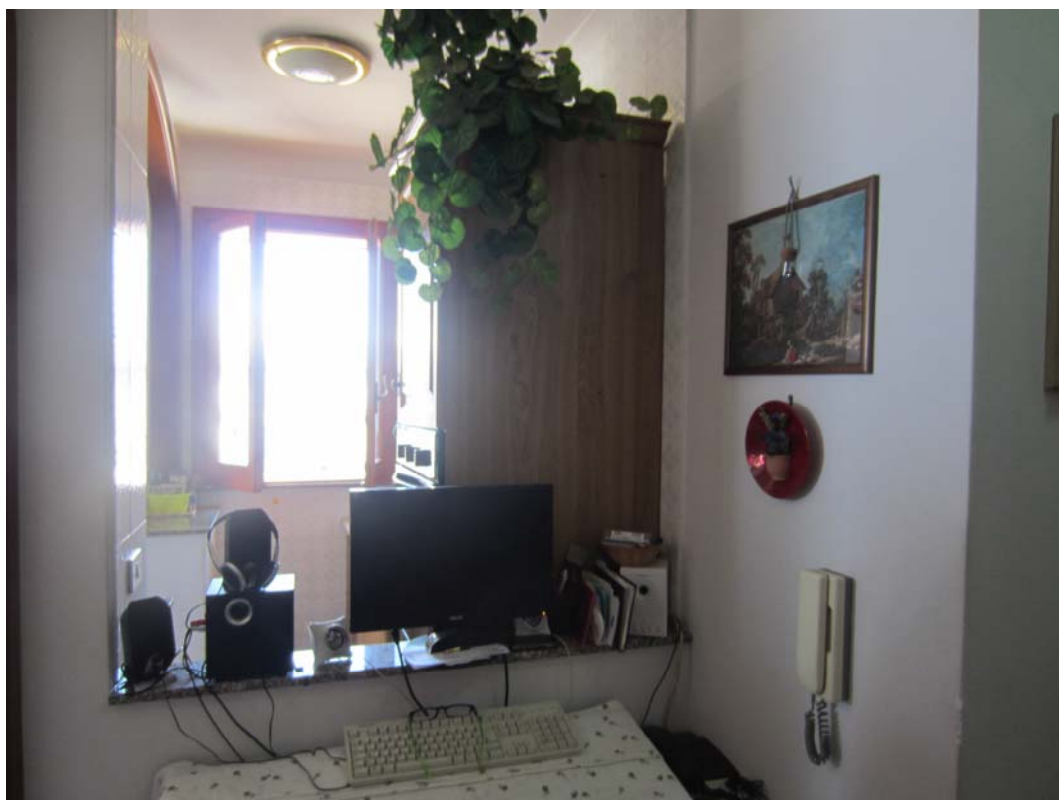


Foto – 8



Foto – 9



Foto – 10

ALLEGATO
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Elenco

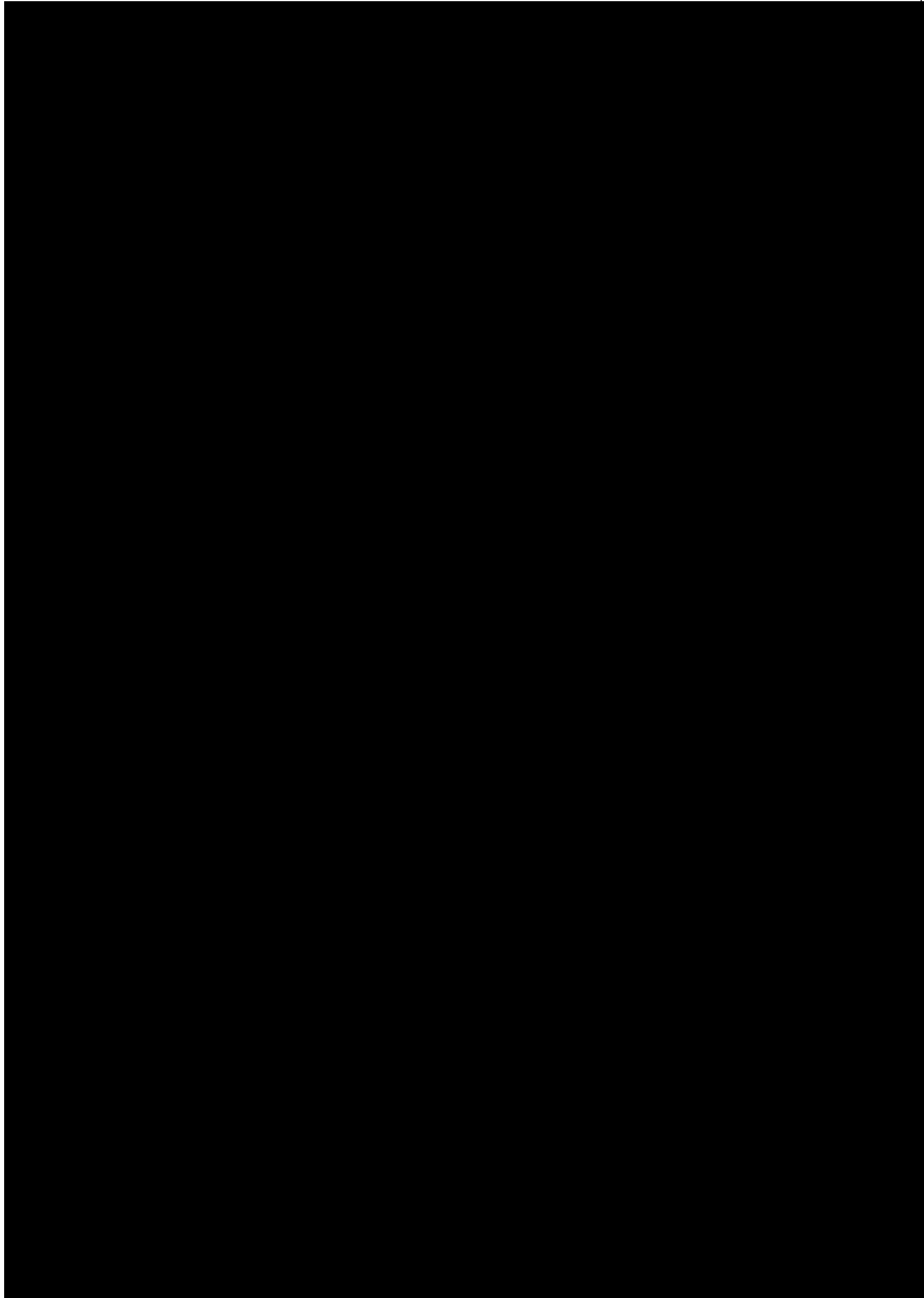
ALLEGATO_CAT_1 - (VISURA STORICA FOGLIO 90 PARTICELLA 428 SUB. 7)

ALLEGATO_CAT_2 - (MAPPA FOGLIO 90)

ALLEGATO_CAT_3 - (PLANIMETRIA PARTICELLA 428 SUB. 7)

ALLEGATO_CAT_1

(VISURA STORICA FOGLIO 90 PARTICELLA 428 SUB. 7)



ALLEGATO_CAT_2

(MAPPA FOGLIO 90)



ALLEGATO_CAT_3

(PLANIMETRIA PARTICELLA 428 SUB. 7)

497



MINISTERO DELL'ECONOMIA

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

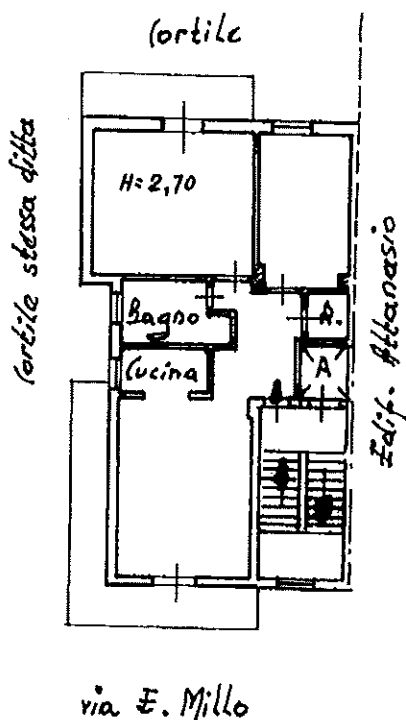
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 11-4-1939, n. 652)

MOD. BN

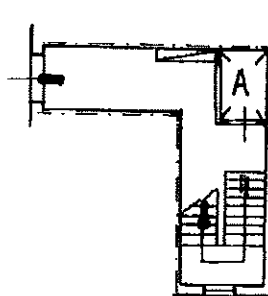
LIRE
250

Planimetria di attuazione in Comune di Augusta via E. Millo CIV.

4° Piano



P.T. Ingresso comune



1733904

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Geom. Carmelo INTREPIDO
(cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti
identificativi catastali

Iscritto all'albo dei Geometri

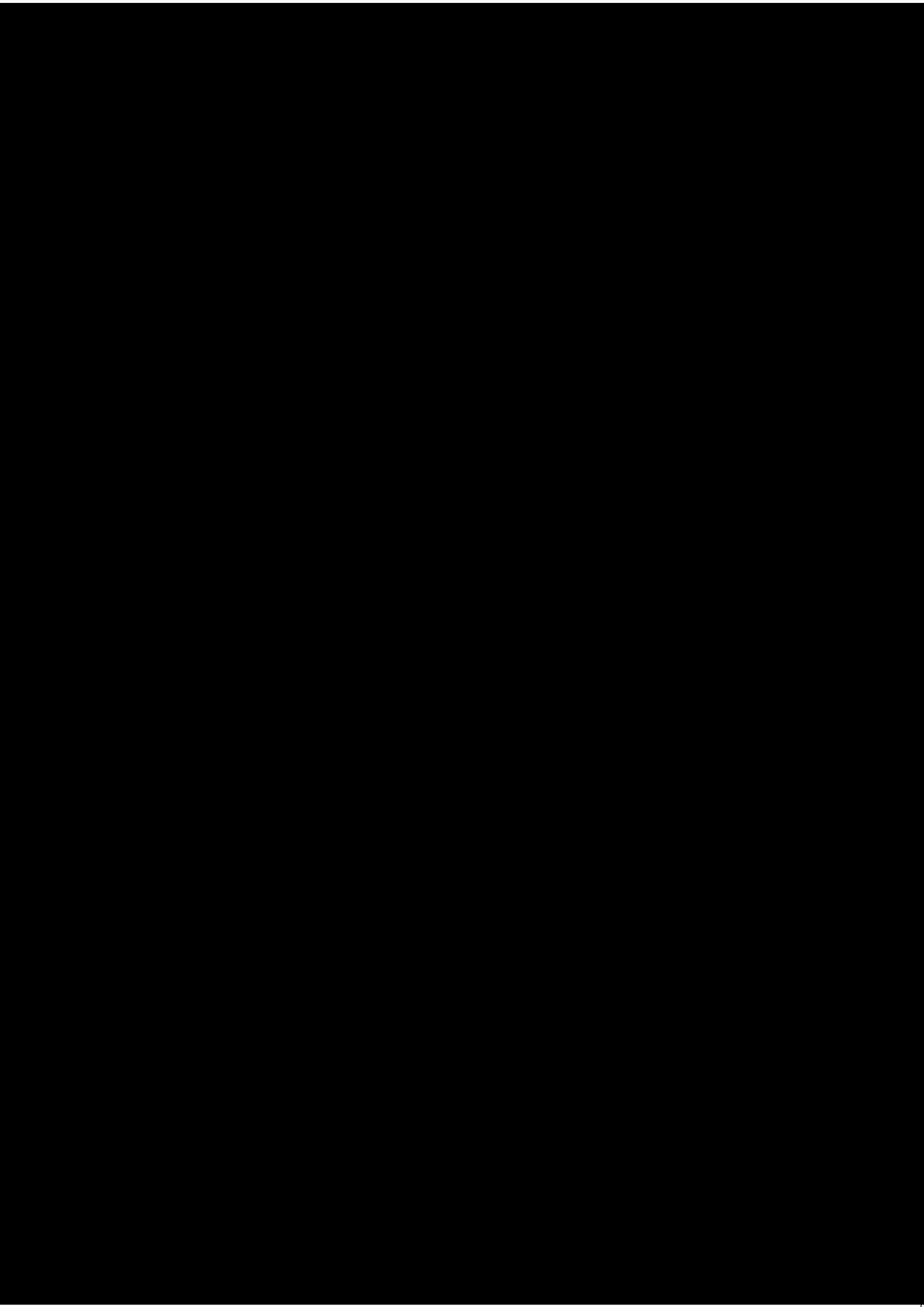
Data presentazione: 02/10/1990 - Data: 02/08/2013 - n. ME0169783 - Richiedente TRIBUNALE DI MESSINA

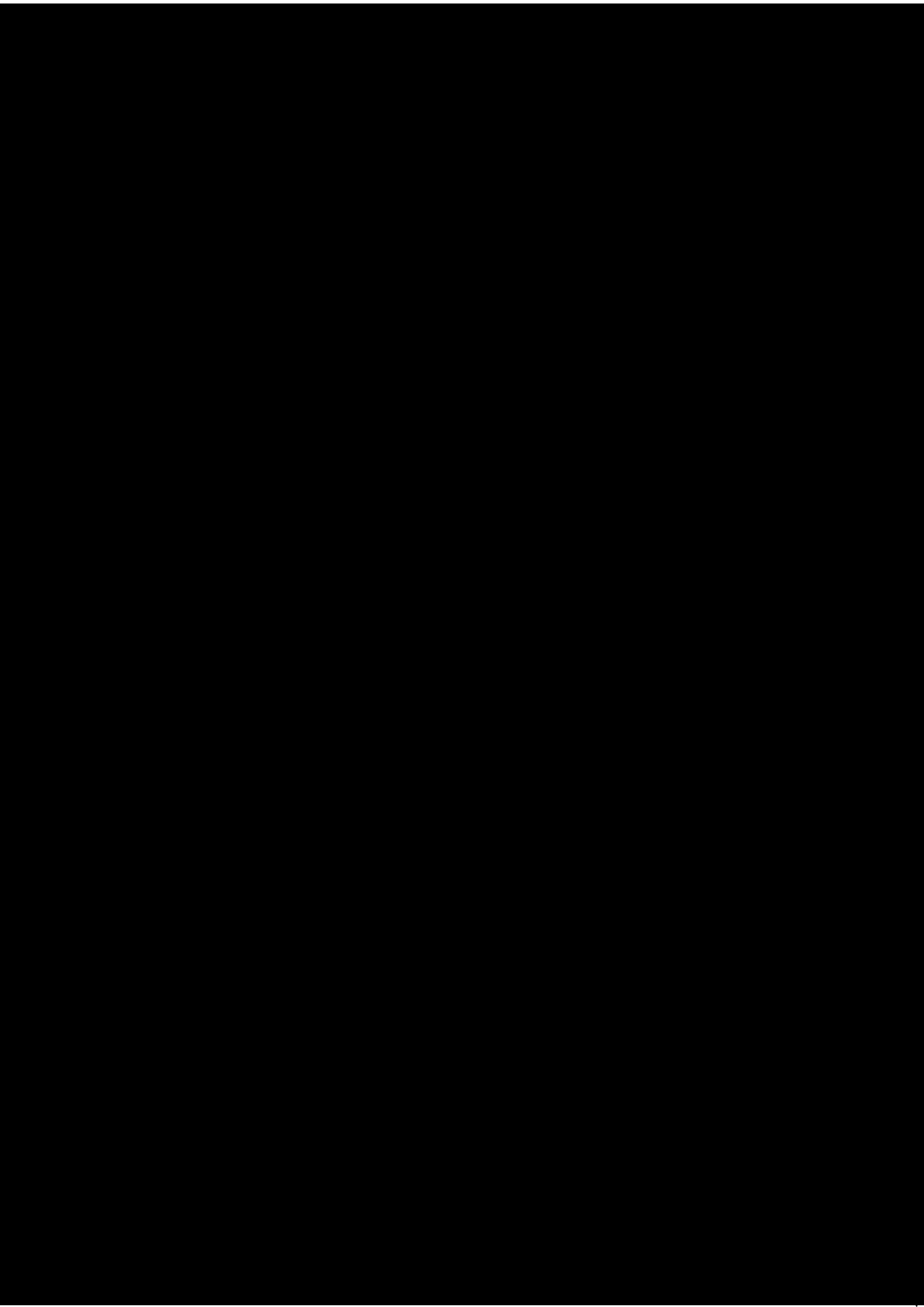
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(209x297) - Fot. di scala: 1:1
Data: 02/10/1990 Firma Adolfo Olivero

ALLEGATO
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

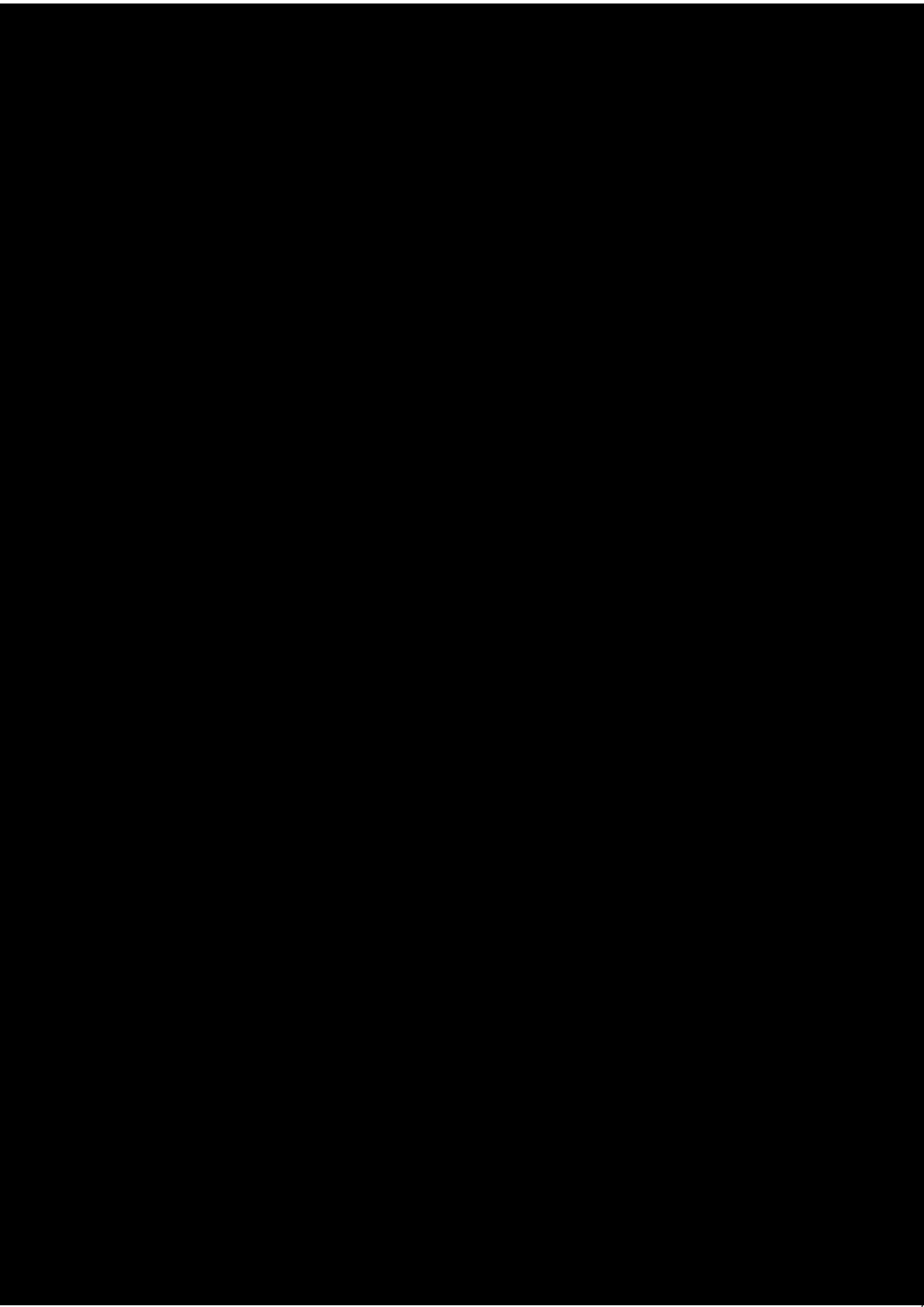
[The page contains a large, faint, and mostly illegible watermark or bleed-through from the reverse side. The text is mirrored and difficult to decipher, but appears to be a formal document or letter.]

[The page contains a large, faint, and mostly illegible watermark or bleed-through from the reverse side. The text is mirrored and difficult to decipher, but appears to be a formal document or letter.]





[The page contains a large, faint, and mostly illegible watermark or bleed-through from the reverse side. The text is mirrored and difficult to decipher, but appears to be a formal document or letter.]



--	--	--

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

[The page contains a large, faint, and mostly illegible watermark or bleed-through from the reverse side. The text is mirrored and difficult to decipher, but appears to be a formal document or letter.]

