

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

- _____

La presente relazione di consulenza tecnica, per una migliore compren-

stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- ## 1. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti relativi alla causa in og

getto ed aver verificato l'esatta ubicazione degli immobili, previa produzione all'U.T. di Messina dell'estratto del foglio di mappa catastale e delle planimetrie (allegati alla presente) di tutti gli immobili da verificare, stabiliva l'inizio delle operazioni peritali, convocando tramite lettere raccomandate A.R. gli occupanti degli immobili. Trattandosi di un numero di immobili da visitare pari a 17, questo perito aveva organizzato un calendario dei sopralluoghi ripartendo gli appuntamenti pur nella medesima giornata, a distanza di 30 minuti l'uno dall'altro, in maniera da avere il tempo utile alle operazioni di verifica della conformità dell'attuale planimetria catastale all'effettivo stato dei luoghi, o in caso contrario di prendere nota di eventuali variazioni o modifiche.

Tuttavia lo scrivente ha incontrato notevoli difficoltà per effettuare la notifica delle convocazioni ai sopralluoghi, infatti la quasi totalità delle lettere raccomandate inviate per ben due volte, sono ritornate al mittente per compiuta giacenza (vedi buste custodite presso il recapito professionale dello scrivente). La cortese assistenza della sig.na [REDACTED], segretaria della Curatela, che contato personalmente gli inquilini degli appartamenti concessi in locazione, ha consentito l'effettuazione delle visite in tali immobili, che costituiscono la parte maggiore del lotto in esame

Pertanto, con la prima convocazione in data 7 e 20 febbraio del corrente anno, lo scrivente si recava sui luoghi d'interesse, siti in Messina (Me), vill. S.S. Annunziata, c.da Conca d'oro, via del Fante n°90, complesso "Garden House I", per iniziare le operazioni peritali.

In relazione alle irreperibilità dei residui occupanti, generalmente promissari acquirenti, le operazioni peritali vennero proseguite con varie successive convocazioni, per la visita dei cespiti residui, in data 7 febbraio, 12 e 20 marzo e

17 ottobre e 5 novembre 2015. Pur con svariati rinvii per mancate presentazioni degli occupanti, che hanno notevolmente dilazionato i tempi delle operazioni peritali, a seguito di svariate telefonate ed altrettante missive e con l'assistenza della Curatela e dell'Amministratore condominiale pro-tempore, si è infine riusciti ad eccedere a tutti i cespiti da visitare, ad esclusione del deposito catastalmente individuato al subalterno **106**, ad oggi occupato da sconosciuti e che viene per il momento, stralciato dalla presnete relazione.-

Il C.t.u. provvedeva, alla fine dei sopralluoghi, a redigere i relativi verbali sottoscrivendoli con tutti gli intervenuti e che si allega alla presente relazione.-

Successivamente, in data 08-13-15-20-22-29/01 e 19/02 e 03-05-12-19/03/2015, il Consulente si recava all'Ufficio tecnico Ripartizione Urbanistica del Comune di Messina (Me), ove faceva richiesta di visionare il fascicolo relativo alle concessione edilizia del complesso, al fine di acquisire copia della concessione edilizia stessa, eventuali atti autorizzativi successivi, e dei disegni progettuali, precedentemente richiesti; il sottoscritto, pur con le note difficoltà di accesso al servizio, con perseveranza riusciva a dotarsi della pur ridotta, documentazione progettuale custodita agli atti.

Nel corso della fase istruttoria della Consulenza Tecnica d'Ufficio non sono state sollevate questioni concernenti i limiti o i poteri conferiti allo scrivente.-

2.- DESCRIZIONE degli IMMOBILI oggetto di Stima.-

Essendo tutti i beni da descrivere, facenti parte del medesimo complesso condominiale, ed essendo stati realizzati contestualmente, si premetteranno le caratteristiche estrinseche comuni degli stabili di sedime e le autorizzazioni edilizie conseguite per la loro realizzazione.

Trattasi complessivamente di n°**15** cespiti, tutti siti in Messina (Me),

vill. S.S. Annunziata, c.da Conca d'oro, via del Fante n°90, identificati in Catasto al foglio **102/A** partt. **2297-2298**, nei vari subalterni, e di seguito riassunti: consistenti in:

- n°7 appartamenti per civile abitazione, distinguibili in due tipologie: bivani e trivani, tutti dotati di balconi (vedi prf. succ.), ad esclusione dell'appartamento sito al piano terra;
- n°1 locale commerciale, bottega, articolata su due livelli, piano terra (ottenuto dalla chiusura del portico) e seminterrato; in Catasto al foglio 120, part. 2298 sub 116;
- n°3 depositi (pur escludendo momentaneamente il sub 106);
- n°4 posti auto coperti,
- n°1 lastrici solari.

2.a.1: Descrizione STABILI di sedime dei beni e loro caratteristiche generali.

- Ubicazione: tutti gli immobili in esame sono facenti parte del complesso "Garden HOUSE I", sito in Messina (Me), vill. S.S. Annunziata, c.da Conca d'oro, via del Fante n°90.

- Accessi: Al complesso edilizio, amministrativamente ripartito in tre condomini, si accede dalla via del Fante, attraverso dei una coppia di cancelli in profilati metallici quadri cavi ad azionamento elettrico con comando citofonico, (vedi planimetria d'inquadramento) e proseguendo attraversando gli spazi interni.-

- Confini: Il complesso di sedime degli immobili confina su due lati con la viabilità comunale e sui rimanenti lati con altri complessi residenziali (vedi allegati stralcio di foglio di mappa e planimetria lottizzazione).

- - Servitu' e vincoli

Dalla documentazione in possesso allo scrivente, non risulta sui cespiti in esame, vincoli o servitu' tali da limitare o pregiudicare il pieno uso degli stessi.

- stato di possesso dei cespiti

Gli immobili in esame sono oggi in proprietà alla Curatela del fallimento n° 21/1996, [REDACTED].-

- stato di occupazione dei cespiti

Le risultanze dell'accesso sono riportate nel verbale delle operazioni peritali, firmato dai presenti, che si allega in originale alla presente, e che si possono sintetizzare nel generale uso, per gli appartamenti, di residenza primaria da parte di conduttori in regime di contratto con la Curatela, ed in pochi casi di promissari acquirenti.-

- Identificazione degli estremi catastali:

I cespiti, sono ad oggi, tutti catastalmente intestati alla [REDACTED], con sede in Messina ed identificati al foglio 102 allegato A, partt. nn. 2297 e 2298. I dati di classamento (vedi visure allegate), sono generalmente:

- per gli appartamenti, categoria A2 (civile abitazione), classe 9 (livello delle finiture medio).-
- per i depositi e le botteghe, categoria C/2 locali di deposito, classe 4 (livello delle finiture basso);
- per i posti auto: categoria C/6 , autorimesse, classe 6 (livello delle finiture medio);

Rispondenza dei dati specificati in atti con le risultanze catastali:

Il Perito, ha accertato la rispondenza tra i dati specificati in atti e le risultanze catastali, per categoria e consistenza dei beni, ed ha altresì verificato per i pochi immobili in cui la planimetria era presente nella banca dati dell'ufficio del

Territorio, la corrispondenza con le visite di sopralluogo effettuate nei mesi di febbraio-marzo ed ottobre 2015.-

In quasi tutti gli alloggi, dotati di piantina depositata al Catasto (6 in tutto), comunque, si sono riscontrate delle modifiche (spostamento di tramezzature e serramenti interni ed esterni), rispetto alle previsioni progettuali, che saranno riportate, con procedura Docfa da parte dello scrivente, in pianta catastale per assicurare la conformità della stessa all'attuale stato di fatto dell'immobile (vedi prf. succ.).

Gli immobili residui (9, la maggior parte, compreso il bene a destinazione commerciale, oggi adibito a palestra), non presentavano alcuna planimetria agli atti dell'ufficio del Territorio, e lo scrivente ha provveduto a disegnarle di proprio pugno, verificandone la non perfetta corrispondenza con le previsioni del progetto architettonico approvato dal Comune (anch'esso allegato alla presente), per lo spostamento di tramezzature e/o serramenti.-

aggiornamenti catastali: Per quanto sopra detto, prima di poter eventualmente alienare gli immobili, occorrerà procedere alle seguenti operazioni catastali.-

- o rilievo locali oggetto di variazione catastale e successiva procedura Docfa, tramite volturazione, per l'aggiornamento, appunto, delle planimetrie catastali variate (per lo spostamento di tramezzature e serramenti e/o la posa in opera di servizi igienici) e della rendita;
- o rilievo locali oggetto di variazione catastale e successiva procedura Docfa, per l'inserimento delle piantine (9), non presenti, al momento del sopralluogo (vedi allegati);
- o procedura Docfa, in particolare per l'immobile di cui al sub 116 (attuale palestra) per la variazione di destinazione d'uso (variazione della categoria catastale)

dell'immobile da locale commerciale C1 (bottega) a D6 (palestra), trattandosi di attività di commercio/servizi di superficie superiore a 200 mq (vedi tipo mappale originario, allegato, da correggersi). Tale procedura ha comportato il cambio di subalterno da n. 116 a n. **170** ed inoltre, la redazione della procedura dcfa ha comportato la rielaborazione in 11 planimetrie dell'elaborato planimetrico nella sua totalità con inserimento degli estremi identificativi del subalterno 170 costituito, operazione rilevatasi particolarmente laboriosa per la scarsa organizzazione interna e collaborazione dell'Ufficio del Territorio.-

Le somme necessarie per l'espletamento delle suddette procedure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), oltre alle relative competenze per il professionista da incaricarsi, sono state computate dallo scrivente in detrazione al valore finale dei beni, (come meglio descritto di seguito e poi, riportato nell'allegato fascicolo delle analisi estimative).-

Quanto suddetto veniva effettuato dallo scrivente su mandato del Signor Giudice Designato nell'ambito della definizione della presente perizia estimativa.

- Consistenza - Stabili di sedime dei beni.

Gli immobili tra cui sono compresi i cespiti oggetto della presente relazione, fanno parte di due corpi di fabbrica (partt. catast. nn. 2297 e 2298) che (assieme ad una terza palazzina, di cui alla part. 2021), formano, il complesso condominiale denominato "Garden HOUSE, che è stato edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione, il 79/L, Anunziata.-

Gli stabili sono di quasi-recente costruzione, essendo stati ultimati nell'anno **1989** (vedi certificazione di ultimazione lavori e conformità al progetto approvato dalla C.E.C.) cioè circa 26 anni orsono (età degli immobili).-

Sotto l'aspetto morfologico, l'area di sedime del complesso si trova su di

un versante in lieve pendenza, tale da determinare il posizionamento dei corpi di fabbrica su **due orizzontamenti**, definiti da muri di sostegno, sfalsati tra loro grossomodo di una elevazione (circa 3 mt): i corpi B2, B3, C, E2, G ed H posti ad una quota grossomodo inferiore, di circa 2,50 – 3.0 mt, rispetto ai superiori corpi indicati con le lettere A, B1, B2, E2, F ed I (vedi schema planimetrico nei grafici).

Lo stabile corrispondente alla part. 2297 è a quattro elevazioni f.t. oltre ad una seminterrata comprende unità immobiliari, tutte destinate a civile abitazione, ad esclusione dei posti auto coperti al piano seminterrato, alle quali si accede alle quali si accede per il tramite due corpi scala interni:

Lo stabile corrispondente alla part. 2298 è, nella maggior parte dei vari corpi A+I, in cui è articolata) a quattro elevazioni f.t, quasi sempre con una interrata), destinate a civile abitazione ai livelli superiori, a porticato o deposito al piano terra, ed a posti auto coperti al piano interrato, alle quali si accede alle quali si accede per il tramite dei vari corpi scala interni (vedi grafici allegati).-

Strutturalmente, i corpi di fabbrica risultano essere stati realizzati mediante membrature intelaiate in c.a. con travi e pilastri formanti telai longitudinali e trasversali a maglia chiusa, scaricano le loro azioni su un reticolo di travi continue rovesce di fondazione, pure in c.a. I solai e gli aggetti sono a struttura mista di travetti prefabbricati in c.a. e laterizi completati in opera con caldana in cls.

La copertura è a terrazzo piano praticabile (vedi foto). I manti impermeabilizzanti sono stati apprestati nei terrazzi, con guaina bituminosa prefabbricata con armatura in poliestere dello spessore di 4 mm disposta su massetto in cls magro e protetta con pavimentazione in piastrelle.-

Le murature di tamponamento sono state apprestate in mattoni forati in

laterizio di spessore 30 cm , rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con monachina.

I fabbricati di sedime dei beni hanno la conformazione caratteristica delle case in linea. Le facciate degli edifici si presentano con aspetti architettonici semplici e lineari prive di motivi ornamentali, ma gradevoli nell'insieme, tuttavia sono necessari interventi di manutenzione straordinaria degli stabili e degli spazi comuni condominiali (risanamento degli intonaci esterni nei sottobalconi e negli attacchi a terra, revisione impianto citofonico e di apertura cancello carrabile).-

- Caratteristiche Estrinseche fabbricati

Gli stabili di sedime dei beni da stimare, si trovano nella zona nord della città di Messina, in un'area a vocazione ampiamente residenziale, che ha subito una notevole espansione urbana e sviluppo edilizio negli anni 80, sede di numerose lottizzazioni, in contesto urbano semi-periferico caratterizzato da residenze di realizzazione abbastanza omogenea. La zona, distante circa 4 km dal centro città, risente della mancanza di servizi ed è povera di infrastrutture collettive, tuttavia sono presenti molte attività commerciali. L'area presenta una buona accessibilità, essendo servita dal viale Annunziata e dalla nuova bretella di collegamento con lo svincolo dell'autostrada A20 Messina-Palermo, pertanto non si riscontrano frequenti problemi di congestione del traffico o difficoltà di parcheggio per i visitatori.

La posizione di un bene immobile, nell'estimo, infatti è uno dei fattori principali per determinarne il valore di mercato.-

- settore di mercato: fabbricati

2.a.2: Regolarità edilizia fabbricati di sedime dei beni

Dall'esame della documentazione in possesso allo scrivente, dall'esame dei

luoghi e del fascicolo edilizio n°1692/9, risulta quanto segue.

Il complesso edilizio de quo, fa parte del 1° lotto del piano di lottizzazione convenzionata di c.da Conca d'Oro, vill. SS. Annunziata, individuato al progressivo **79/L**, presentato dalla società [REDACTED] su progetto redatto dall'Ing. [REDACTED] in data 22/03/1986, avente titolo "*progetto di lottizzazione in via del Fante, villaggio S.S. Annunziata*".

Il predetto piano di lottizzazione è stato approvato dalla Commissione Urbanistica che ne ha espresso parere favorevole nella seduta del 11 luglio 1986, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.205/C del 10 Marzo 1987, divenuta esecutiva a seguito della decisione n° 28099/2302 del 7 Aprile 1987 e con la stipula di due convenzioni ex art.35 L. n°865/1971, con il Comune di Messina, e precisamente:

- convenzione del 17/04/1987, trascritta il 08/05/1987 al n°10013;
- convenzione integrativa trascritta il 20/10/1990 al n°24229.

I cespiti facenti parte del complesso edilizio Garden House I, sono stati realizzate con Concessione Edilizia n°**9076** rilasciata dal Comune di Messina in data **29/09/1987**. La documentazione progettuale (redatta dall'ing. S. Bicchieri) ed autorizzativa è, appunto, contenuta nel fascicolo n°1692/9 custodito presso la Ripartizione urbanistica del Comune di Messina.-

- o i lavori di costruzione degli immobili sono iniziati ufficialmente in data 04/11/1987 e si sono conclusi nell'anno **1989**;
- o gli immobili, pur se, ad oggi, di fatto tutti abitabili ed abitati dagli occupanti, promissori acquirenti, da oltre 23 anni, **non** sono dotati di certificato di **abitabilità**;
- o gli immobili non risultano, di particolare interesse artistico o storico;
- o non risultano, elementi di pregiudizio in ordine a diritti di terzi.-

- conformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate:

quasi tutti gli immobili si ritengono regolari, sotto il profilo delle norme edilizie e conformi al progetto, appaiono, al momento del sopralluogo, grossomodo conformi alle previsioni progettuali. Tuttavia, dato che la fallita impresa costruttrice non ha ultimato le previsioni del piano di lottizzazione, in termini di cesssone delle aree per le urbanizzazioni secondarie al Comune di Messina e proceduto al completamento delle catastazione dei cespiti, questi ad oggi sono tutti **privi di certificato di abitabilità/agibilità**.

In particolare, la palestra, di cui al sub. oggi 170 (ex 116), appare, tuttavia non regolare, sotto il profilo delle norme edilizie, in quanto la sua consistenza appare non conforme alle previsioni della concessione edilizia n°**9076**, rilasciata dal Comune di Messina (e naturalmente al progetto), poiché essa risulta apprestata con la chiusura murara del portico, cioè di un'aria non avente previsionalmente volume edilizio assentito, con il conseguente incremento di volume edilizio abusivo rispetto a quello assentito dalla predetta C.E. ed ad oggi, non regolarizzato. L'immobile oggi **non urbanisticamente regolare** è comunque regolarizzabile seguendo delle modalità alternative :

- con la procedura dell' art. 13 della L. n°47/1985, qualora fosse riscontrabile sufficiente volumetria edilizia residua,(in considerazione della destinazione urbanistica di zona); ma tale eventualità, è ritenuta improbabile dallo scrivente;
- oppure richiedendo una nuova concessione edilizia (in variante) in sanatoria, avvalendosi del **condono edilizio**, ai sensi della **L. n°326/03** (ultimo condono) da parte del futuro acquirente che potrà avvalersi della possibilità offerta dall'art. 40 della L. n°47/1985.;
- oppure, infine avvalendosi della procedura edilizia di recupero abitativo in

Sicila ai sensi dell'art.18 della L.R n°4/2003 (finanziaria), tramite la presentazione di una D.i.a. alla ripartizione urbanistica comunale, il pagamento degli oneri di concessione (in considerazione pure della destinazione urbanistica di zona (vedi prf. succ.) e di un'oblazione regionale pari al 20% dell'incremento del valore della rendita catastale degli immobili, stabilita da apposita perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

In ogni caso, nelle more, la domanda di regolarizzazione edilizia dovrà essere accompagnata da un progetto da presentarsi alla Ripartizione Urbanistica Comunale completo di relazione tecnica, elaborati grafici, calcolo degli oneri di concessione.

Le somme necessarie per l'espletamento delle suddette procedure presso il Comune di Messina ed il Catasto, oltre alle relative competenze per il professionista da incaricarsi, sono state computate dallo scrivente in detrazione al valore finale dei beni, come riportato nell'allegato fascicolo delle analisi estimative.-

Destinazione urbanistica di zona

I cespiti de quo sono, oggi, ricadenti nella Variante Generale del P.R.G. di Messina (approvata dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con decreto del 02/09/2002) in zona soggetta a Piano Particolareggiato di Risanamento, ambito "A, Annunziata", in zona destinata in gran parte a residenze ed in minor parte ad attrezzature ad uso pubblico (vedi stralci strumenti urbanistici allegati)

- Consistenza – singole abitazioni.- appartamenti

Ognuno dei singoli immobili da esaminarsi di seguito, consiste in un appartamento, adibito a civile abitazione, sito ad elevazioni diverse, costituente ciascuna un'unica unità immobiliare indipendente, di forma grossomodo rettangolare (vedi planimetrie allegata) con dimensioni medie in pianta variabili tra mt.

8.85 ÷ 10.60 ÷ 10.85 x 11.05 circa, ed un relativo ingombro complessivo (superficie coperta) pari alla Superficie Utile lorda (S_{UL}), compresa in tre fasce di metrature:

59 mq; 87.7 ÷ 96.7 mq e 111.3 ÷ 111.9 mq circa.

L'altezza interna (altezza netta pavimento-soffitto, esclusi gli orizzontamenti) è pari a mt. 3.0.-

La distribuzione degli ambienti all'interno degli alloggi è abbastanza razionale e funzionale, infatti, come si evince appunto, dalla piantine catastali allegate, le residenze, composte con l'ingresso che immette direttamente nel **soggiorno**, la **cucina** in adiacenza e la zona notte con camere da **letto** e **bagni** disimpegnati, un piccolo ripostiglio (vedi documentazione fotografica), oltre ad un balcone.-

- Caratteristiche Intrinseche comuni : appartamenti, Finiture edili

Le finiture degli ambienti, vista pure la modernità della costruzione, sono di livello sufficiente.

Le finiture degli ambienti, sono di accettabile qualità, anche se, vista l'età della costruzione (circa 26 anni or sono), sarebbero opportuni interventi di manutenzione, come meglio si spiegherà appresso.

Le murature di tamponamento sono state apprestate in mattoni forati in laterizio di spessore 30 cm, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile tradizionale, a grana grossa, e rifinite con strato finale al plastico tonachina. Le tramezzature di suddivisione tra gli ambienti sono state realizzate mediante laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8 in generale e 12 per le cucine ed i bagni. I soffitti e le pareti sono rivestite con intonaco del tipo "pronto", intonacati al civile e tinteggiati con idropittura lavabile tipo "Ducotone".

I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di ceramica maiolicata di qualità media in tutte le stanze dei cespiti (con esclusione del bagno), di forma quadrata con lati di dimensione cm.33 , con zocchetto in marmo, mentre nel bagno mostrano dimensioni cm 20 x 25.-

I servizi igienici (due per appartamento), areati direttamente tramite finestre, sono dotati di apparecchiature sanitarie (vaso, bidè, lavello e vasca/doccia) in porcellana e di rubinetterie in ottone di qualità media, e mostrano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni cm. 20x25 fino ad un'altezza di mt 2.05 dal pavimento. Nel bagno principale, spesso si rileva la non confortevole presenza di un dislivello (scalino) presumibilmente realizzato per sopperire ad insufficienza nelle pendenze degli scarichi.-

N.B.: per rispettare la privacy degli occupanti gli immobili, ai sensi del D. Lgs.

30/06/2003 n° 196, nella documentazione fotografica allegata, si sono oscurati i visi delle persone presenti e le targhe degli automezzi e non si producono fotografie degli interni degli immobili ove si trovano gli arredi e gli effetti personali.-

I serramenti esterni sono del tipo monoblocco in alluminio anodizzato preverniciato a due ante completi di avvolgibile in materia plastica, ma privi di isolamento (vetrocamera) e sono di qualità economica, malfunzionanti, non assicurano la tenuta termica, perché risalenti all'epoca di costruzione, e sono tutti da revisionare.

Il portoncino esterno d'ingresso, sulle aree condominiali, così come le porte interne, sono in legno tamburato tipo "noce" di qualità economica.

L'impianto idrico a doppio circuito per acqua fredda (potabile) e calda, posto in opera presumibilmente con tubi in polipropilene, incassati nelle murature (sotto traccia), è in buono stato ed è servito dall'acquedotto comunale, lo stesso dicasi

per l'impianto di fognatura posto in opera con tubi di p.v.c. incassati sotto il pavimento e collegati alla rete pubblica.

I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, con almeno un punto luce a soffitto completo di plafoniera, e 2 o 3 prese di corrente per ogni ambiente, è completo dell'interruttore magnetotermico differenziale "salvavita" ma presumibilmente non del conduttore di protezione, dunque non appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n°46/90). L'impianto va dunque, revisionato per la sua messa a norma, accertando pure la presenza del conduttore di protezione.

I balconi, sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato dim. cm.25x25, e dotati di parapetto di altezza 1.10 mt ,parte in ferro e parte in cls sp. 15 cm Si segnala la diffusa presenza di deterioramento del cls nei sottobalconi, che dovrà essere nelle more, risanato (vedi foto allegate).

- Caratteristiche intrinseche: Stato di conservazione:

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che, in generale, gli appartamenti mostrano un mediocre stato di conservazione e di manutenzione generale, ad oggi, come meglio si capirà leggendo appresso.

L'abitazione presenta dall'esterno ed all'interno le strutture portanti in buone condizioni di stabilità, senza dissesti lesioni o altri difetti strutturali apparenti. Gli ambienti dell'abitazione si mostrano salubri, illuminati ed areati da aperture (finestre) di dimensione adeguata ai canoni moderni, gli interni delle pareti ed i soffitti si mostrano prive di umidità ed asciutte al tatto.-

Le finiture degli ambienti, pur se gradevoli e di sufficiente qualità, talvolta sono state realizzate non a regola d'arte, hanno mostrato, infatti, precocemente l'usura del tempo e sono spesso in precario stato di conservazione; pertanto

sarebbero opportuni interventi di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura pareti interne) e straordinaria (revisione pavimentazioni, infissi, impianto elettrico e di riscaldamento, e risanamento sottobalconi, come già detto).

- Consistenza – locale commerciale (palestra).

Il locale commerciale esaminato, costituente un'unica unità immobiliare indipendente, si sviluppa su due elevazioni, di cui una interrata ed una fuori terra, rispettivamente piano terra e seminterrato del corpo di fabbrica denominato I (vedi schema grafico). Tra il piano terra ed il seminterrato, la funzione distributiva di collegamento verticale, è svolta da una scala interna, in materiale misto in acciaio e cls. a. (vedi planimetrie).-

L'immobile, mostra in pianta forma rettangolare, con dimensioni massime di mt. 23.5 x 27.7 circa. La superficie utile lorda è pari a mq 480 e 450 rispettivamente per l'elevazione superiore ed inferiore, per una superficie utile complessiva di **930** mq circa.

L'altezza interna (altezza netta pavimento-soffitto, esclusi gli orizzontamenti) è pari a mt. 3.0 per gli ambienti al piano terra e mt. 3.40 per gli ambienti al piano seminterrato.-

Al piano terra vi è l'ingresso dagli spazi aperti condominiali nella zona direzionale, con in adiacenza il vano impianti, dalla quale si può accedere alle tre sale (due più ampie ed una più ridotta), agli ambienti massaggi, oppure agli spogliatoi-servizi igienici separati per uomini e donne.

Al piano seminterrato vi sono due sale, separate da un dislivello di circa 1,20 mt, superabile con rampe di scale metalliche: il primo ambiente è completamente libero, mentre il secondo è suddiviso con strutture in alluminio e vetro amovibili (vedi documentazione fotografica allegata)

- Caratteristiche Intrinseche: locale commerciale (palestra)

Le murature di tamponamento sono state apprestate in mattoni forati in laterizio di spessore 30 cm, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile tradizionale, a grana grossa, e rifinite con strato finale al plastico tonachina. Le tramezzature di suddivisione tra gli ambienti sono state realizzate mediante laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8 in generale e 12 per delimitare i bagni. I soffitti e le pareti sono rivestite con intonaco del tipo "pronto", intonacati al civile e tinteggiati con idropittura lavabile tipo "Ducotone".

I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di ceramica maiolicata di qualità economica in tutti gli ambienti (con esclusione dei bagni), di forma quadrata con lati di dimensione cm.33, ma per le cattive condizioni ricoperta da uno strato di listellatura in legno simil parquet dello spessore di cm 0.7, con zocchetto pure in legno, ad entrambe le elevazioni; nei bagni (al solo piano terra) le pavimentazioni sono state apprestate con mattonelle di ceramica monocottura di qualità economica dim. cm 20 x 20.-

I servizi igienici, areati in parte direttamente tramite finestre, ed in parte indirettamente tramite impianto di areazione forzata, a parere dello scrivente inidoneo a sviluppare un adeguato ricambio d'aria (5 vol./h); così come gli antibagno, sono dotati di apparecchiature sanitarie (vaso, lavello e doccia) in porcellana e di rubinetterie in ottone di qualità economica, e mostrano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni cm. 20x25 fino ad un'altezza di mt 1.80 dal pavimento.

N.B.: per rispettare la privacy degli occupanti gli immobili, ai sensi del D. Lgs.

30/06/2003 n° 196, nella documentazione fotografica allegata, si sono oscurati i visi delle persone presenti e le targhe degli automezzi e non si producono fotografie

degli interni degli immobili ove si trovano gli arredi e gli effetti personali.-

Tra i due livelli in cui è articolata la bottega (piano terra e seminterrato) ci si sposta con una scala interna, completa di ringhiera, a forma di “C” (vedi piantine), in cls. a. con le pedate dei gradini rivestite in marmo botticino o granito.

I serramenti esterni sono del tipo monoblocco in alluminio anodizzato preverniciato a due ante completi di avvolgibile in materia plastica, ma privi di isolamento (vetrocamera) e sono di qualità economica, malfunzionanti non assicurano la tenuta termica, perché risalenti all'epoca di costruzione, e sono tutti da revisionare. I vani che si aprono sul vano scala esterna (di collegamento tra le due quote di sedime dei fabbricati condominiali) son dotati di cancellature in ferro.

Il portoncino esterno d'ingresso, sulle aree condominiali, è in alluminio, ferro e vetro. Le porte interne, sono in legno tamburato tipo “noce” di qualità economica.

L'impianto idrico a doppio circuito per acqua fredda (potabile) e calda, posto in opera presumibilmente con tubi in rame, isolato da guaina elastomerica, incassati nelle murature (sotto traccia), è in buono stato ed è servito dall'acquedotto comunale, lo stesso dicasi per l'impianto di fognatura posto in opera con tubi di p.v.c. incassati sotto il pavimento e collegati alla rete pubblica.

I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, con almeno un punto luce a soffitto completo di plafoniera, e 2 o 3 prese di corrente per ogni ambiente, è completo dell'interruttore magnetotermico differenziale “salvavita” ma presumibilmente non del conduttore di protezione, dunque non appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n°46/90). L'impianto va dunque, revisionato per la sua messa a norma, accertando pure la presenza del conduttore di protezione.

Non si sono rilevate aree esterne di pertinenza.

- Caratteristiche Intrinseche: Depositi e posti auto coperti

Le finiture degli ambienti, sono di livello sufficiente, ad oggi per l'uso cui sono destinati., infatti i cespiti, sono costituiti ovviamente da un unico ambiente, vista la destinazione a deposito/garage.-

Le tamponature, sono state eseguite in mattoni forati di laterizio e malta cementizia, dello spessore di circa cm. 30, I soffitti e le pareti sono rivestite con intonaco del tipo "pronto", intonacati al civile e tinteggiati con idropittura lavabile tipo "Ducotone" (vedi foto allegate).

I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di cemento, quarzite e graniglia oppure in ceramica maiolicata di qualità economica

I serramenti esterni d'ingresso, realizzati rispettivamente con portoncino in legno tamburato o serramento basculante in lamiera metallica, si aprono sui portici o sulla viabilità interna condominiali.

I locali sono dotati di impianto di energia elettrica con conduttori in rame isolato posti in condotti corrugati incassati nelle murature, ed un punto luce a soffitto e 1 o 2 prese di corrente ; esso non appare conforme al D.M. 37/08 (ex L. n°46/90).

- 3. STIMA DEL VALORE ATTUALE di MERCATO DEGLI IMMOBILI

3.1 METODO DI STIMA e CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il valore di mercato di uno o più beni immobili corrisponde alla somma monetaria che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data di valutazione. Per stimare il più probabile valore di mercato attuale dei beni siti nel complesso immobiliare in oggetto, dunque si è adottato il procedimento di stima col metodo *sintetico-comparativo*, che consiste nel raffronto di ogni bene

da stimare con altri beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ricadenti nella stessa zona del bene oggetto di stima, per i quali si conoscono i prezzi praticati in libere trattazioni di compravendita.

Fabbricati: La valutazione verrà effettuata riferendosi ai prezzi relativi ad immobili (fabbricati) nuovi con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in oggetto.

Il criterio di misurazione delle superfici è stato adottato in aderenza a quanto riportato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, dunque si assumerà, come parametro di riferimento, il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottate nelle contrattazioni di compravendita nell'ambito per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, ma di nuova edificazione e regolari sotto il profilo delle norme urbanistiche.

OSS.: Le superfici commerciali degli ambienti, singolarmente computate, risultano dal prodotto della superficie per un coefficiente di utilizzo; tale coefficiente in generale si valuta pari ad 1 ad eccezione di:

-
- 0.5 per locali dei depositi cantine;
- 0.4 per ;
- 0.25 ÷ Overande aperte, lastrici solari, logge e balconi

3.2 ASPETTI ESTIMATIVI PECULIARI

Si è effettuata la lettura dei dati sul sito dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato immobiliare, riferiti al semestre precedente, per il comune ove ha sede ciascun bene da stimare, in riferimento alla zona catastale (C3) e destinazione d'uso (residenziale/commerciale/terziaria), si sono mediati tali dati in base alla propria esperienza, ad indagini di mercato ed ad informazioni assunte

presso agenzie immobiliari site in zona, per immobili simili a quelli in esame, recentemente venduti in zona, a Messina (Me), ritenendo di poter adottare i seguenti valori di mercato unitari:

- 1'400,00 €/mq per gli appartamenti;
- 750,00 /mq per i depositi, siti al piano terra delle varie palazzine;
- 750,00 /mq per i locali commerciali, tenendo conto dell'effettiva quota di sedime (piano terra/seminterrato);
- 500,00 €/mq i posti auto in garages, in ambito comune, al piano seminterrato.

Dato che le superiori quotazioni sono riferite ad edifici nuovi o recenti, o totalmente ristrutturati, dopo aver moltiplicato il valore unitario definito per la superficie commerciale lorda, la somma risultante (valore venale del nuovo) verrà poi adeguata introducendo:

- opportuni parametri correttivi, in incremento o decremento, determinati dall'età degli immobili, dalla ubicazione (centro, semicentro, periferia, etc.), posizione ed esposizione, dalla tipologia costruttiva e caratteristiche strutturali, dallo stato di conservazione e manutenzione, dalla qualità delle finiture, dalla presenza o meno di vizi costruttivi; sintetizzabili, nel nostro caso in un parametro variabile tra 0.70 e 0.75, a seconda dei casi;
- ed infine sottraendo le spese necessarie, negli immobili in cui occorressero, per lavori di manutenzione ordinaria (tinteggiature esterne ed interne, revisione infissi) e straordinaria (risanamento intonaci ammalorati dall'umidità, registrazione serramenti esterni, adeguamento a norma dell'impianto elettrico), e per l'espletamento delle pratiche di regolarizzazione edilizia (regolarizzazione conformità al progetto, rilascio certificato di agibilità) e catastale (inserimen-

to/aggiornamento piantine all'effettivo stato dei luoghi), intese come spese per oneri, oblazioni, diritti e competenze professionali.-

Partendo dai superiori emersi dalle ricerche effettuate, in particolare si è tenuto conto dell'ubicazione e dell'esposizione panoramica specifica all'interno del complesso immobiliare e della tipologia del singolo specifico immobile (appartamento, bottega, deposito, posto auto), del grado delle finiture (medio-basso), dallo stato di conservazione (vedi prf. preced.).-

Il prezzo risultante, arrotondato al più prossimo taglio di 500 €, costituirà l'effettivo valore commerciale dell'immobile, cioè quello ricavabile da libere trattazioni di compravendita tra privati alla data odierna.-

3.3 Schede di valutazione degli immobili

Al fine di facilitare la lettura della presente relazione di consulenza tecnica, le analisi estimative puntuali (schede) dei singoli cespiti sono state raccolte in un fascicolo, in allegato alla presente, di cui si riportano le conclusioni sintetiche. Nelle predette schede si sono riepilogati i dati identificativi delle singole unità immobiliari (dati catastali, confini, attuale occupante), la tipologia costruttiva, le caratteristiche peculiari (consistenza-superfici, etc.), ed infine la valutazione di stima per ciascun cespite.

3.4 CONCLUSIONI

Si premette che all'epoca di redazione della precedente perizia, 1999, i valori dei beni venivano espresse in Lire, che il sottoscritto ha provveduto a convertire nella moneta corrente, l'Euro. Va da sé considerare le variazioni dovute al passaggio alla nuova moneta ed all'aumento del costo della vita e dell'inflazione.-

Per quel che riguarda il contesto attuale, nella stragrande maggioranza

dei casi, nel recente passato, cioè sino a 5-6 anni or sono, il valore commerciale dei beni immobili, se ordinariamente mantenuti, aumentava nel tempo, in maniera tale da rappresentare forse la più affidabile tra le forme di investimento.

Si è verificata, invece, sul mercato immobiliare italiano un'erosione dei prezzi media di circa il 12-15% per il valore delle abitazioni nell'ultimo quinquennio (fonte Nomisma).

Compito dello scrivente era quello di aggiornare le valutazioni di stima operate dei precedenti periti. Rispetto alle valutazioni operate dagli esimi colleghi occorre tener conto, a parere del sottoscritto, dei seguenti fattori:

- in primis, la natura e consistenza delle residenze, che è di livello medio, superiore all'edilizia agevolata (cioè cooperative), trattandosi di abitazioni in appartamento, con un livello di finiture normali, non certo di lusso ed una superficie utile non estesa, nei "tagli": tre fasce di metrature:

59 mq; 87.7 ÷ 96.7 mq e 111.3 ÷ 111.9 mq circa.

in linea con i canoni consueti per le residenze per famiglie di 3-4 persone;

- lo stato di conservazione degli immobili, che non essendosi perfezionato il passaggio di proprietà, in oltre un quarto di secolo non sono state adeguatamente mantenute;
- la mancanza della certificazione di abitabilità/agibilità.

Le differenze con i valori di stima redatti dai colleghi c.t.u. nella precedente perizia del 1999, sono sintetizzabili in un

- incremento medio del valore venale dei cespiti, mediamente pari al:
- 12÷15÷22 % per gli appartamenti, beni che risentono particolarmente del notevole aumento dell'offerta degli ultimi anni, affiancata dal decremento della

popolazione cittadina

- 45 % per i depositi, taluni di quali utilizzati come alloggi;
- 65 % per i posti auto, particolarmente richiesti in zona.-
- sostanziale stabilità del prezzo del locale commerciale (palestra), per la quale si è ritenuto che l'eventuale incremento di valore venale e l'effetto di passaggio al nuovo conio sia stato compensato dalla crisi del mercato immobiliare partita nel 2009 ed attualmente nella sua fase forse piu' acuta;

I valori attuali di mercato stimati per i singoli cespiti sono riepilogati assieme ai dati caratteristici di ogni singolo immobile (identificazione e consistenza catastale, superficie commerciale, regolarità urbanistica e stato di occupazione), nel foglio descrizione dei beni, in allegato, facente parte integrante della presente perizia, che costituisce una tabella di riepilogo generale.-

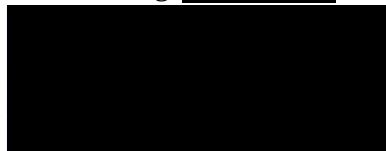
Lo scrivente, come già detto, provvederà nelle more all'effettuazione delle operazioni catastali, con procedura Docfa, di inserimento delle planimetrie mancanti e di aggiornamento delle piantine degli immobili, variate, all'effettivo stato attuale, depositando all'Ufficio del Territorio i relativi grafici aggiornati, presupposto indispensabile per la loro alienazione (vedi visure e planimetrie catastali allegate alla presente).-

Avendo espletato il mandato conferitomi in tutte le sue parti, si rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, ringraziando l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli.-

Messina (Me), lì 15/01/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. 



Descrizione dei beni e riepilogo dei valori di stima aggiornati: complesso "Garden HOUSE I"

fallimento n°: 21/1996, " [REDACTED] "

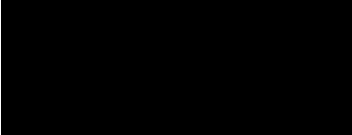
n° d'ordine	indirizzo	scala	piano:	descrizione del bene e destinazione d'uso	dati catastali					proprietario	occupante	titolo per l'attuale occupazione:	regolarità urbanistica / destinazione zona (Pig. urbanistica)	abitabilità / agibilità	stato di conservazione:	Sup. ut. abit.	prezzo unitario [€/mq] (Sup. lorde) solo appartamento	Sup. commerciale [mq]	prezzo unitario medio [€/mq] (Sup. lorde) in relaz. stato conservaz. one	valore di mercato unitario [€/mq] (sup. lorde, commerciali, comprese pertinenze) - stato nuovo	spese di manutenzione e regolarizz. urbanist. e catast. [€] previste, in detrazione	valore attuale stimato (al netto spese manutenz., regolarizz. urbanist. e catast.) [€] arrotondato
					Foglio	allegato	Particella	Subalterno	categoria / qualità	classe	conformità planimetria catastale (al momento della visita)											
1)	compl. Garden HOUSE I via del Fante n°90, c.da Conca d'Oro, S.s. Annunziata, 98168 Messina (Me)	B3	semint. 1	posto auto	102	A	2297	2	C/6		manca piantina	curatela fallimento	contratto di locazione con la Curatela, lavori ultimati il 15/07/1989	certificato di abitabilità, non rilasciato	sufficiente	18,00	500	18,00	375	€ 6.750,00	-€ 500,00	€ 6.500,00
2)		"	terra	appartamento per civile abitazione			"	10	A/2	9	quasi conforme	" "			sufficiente	96,70	1400	96,90	1120	€ 108.528,00	-€ 14.500,00	€ 94.000,00
3)		C	secondo	appartamento per civile abitazione			2298	14	A/2	9	quasi conforme	curatela fallimento			sufficiente	111,30	1400	114,75	1120	€ 128.520,00	-€ 13.500,00	€ 115.000,00
4)		D	semint. 1	posto auto			"	31	C/6		manca piantina	" "			sufficiente	18,80	500	18,80	375	€ 7.050,00	-€ 500,00	€ 6.600,00
5)		"	semint. 1	posto auto			"	33	C/6		manca piantina	" "			sufficiente	17,70	500	17,70	375	€ 6.637,50	-€ 500,00	€ 6.200,00
6)		E2	terra	deposito			"	52	C/2	4	manca piantina	" "			alloggio	55,20	750	55,20	675	€ 37.260,00	-€ 9.100,00	€ 28.000,00
7)		"	secondo	appartamento per civile abitazione			"	57	A/2	8	manca piantina	" "			sufficiente	87,00	1400	90,35	1120	€ 101.192,00	-€ 15.000,00	€ 86.000,00
8)		"	terzo	appartamento per civile abitazione			"	60	A/2	8	manca piantina	" "			sufficiente	87,00	1400	90,08	1120	€ 100.884,00	-€ 12.500,00	€ 88.500,00
9)		"		lastrico solare			"	63	lastrico-solare		piantina non abbinata	" "			sufficiente	83,0	400	83,0	300	€ 24.900,00	-€ 5.300,00	€ 19.500,00
##)		B2	semint. 1	posto auto			"	104	C/6		piantina non abbinata	" "			sufficiente	25,00	500	25,00	375	€ 9.375,00	-€ 600,00	€ 8.800,00
##)		"	terra	deposito			"	106	C/2	4		" "			occupato abusivamente							
##)		"	primo	appartamento per civile abitazione			"	108	A/2	9	quasi conforme	" "				111,95	1400	114,00	1120	€ 127.680,00	-€ 8.600,00	€ 119.000,00
##)		I	terra, semint. 1	locale commerciale			"	170 (ex 116)	D/6 (ex C/1)	5	manca piantina	" "			buono	930	750	795	563	€ 447.187,50	-€ 66.900,00	€ 380.000,00
##)		E1	primo	appartamento per civile abitazione			"	120	A/2	9	conforme	" "			sufficiente	111,30	1400	111,30	1120	€ 124.656,00	-€ 14.500,00	€ 110.000,00
##)		"	secondo	appartamento per civile abitazione			"	121	A/2	8	quasi conforme	" "			buono	59,15	1400	62	1330	€ 82.160,75	-€ 11.000,00	€ 71.000,00

compendio beni stimati: le valore commerciale attuale massa degli immobili: € 1.139.100,00

in complesso, 15 immobili, distinti in: 7 appartamenti per civile abitazione, 1 locale commerciale, 2 depositi, 4 posti auto coperti, 1 lastrico solare.

Messina (Me), li 23/11/2015

il Tecnico:



+56.50m



+56.00m

PIANTA P. SEMINTERRATO
QUOTA 55m-56m,
scala 1:100;
Partic.2297, sub.2;
Posto Auto;

mq 12,80

cantina - parcheggio

+56.00m

+56.00m

B2

PIANTA P. SEMINTERRATO
QUOTA 55m-56m,
scala 1:100;
Partic.2298, sub.104;
Posto Auto;

mq 24,80

N

