TRIBUNALE DI MESSINA

[redacted]

Proc. Fall. N. 24/1998 R.G.F.– [redacted]

[redacted]

****

1- Premessa

Con ordinanza del 25.11.2015 il G.D. dott. [redacted] disponeva l'operazione di stima al sottoscritto ing. Giuseppe Giorgianni consulente tecnico d'Ufficio nel Procedimento in epigrafe ponendo quale quesito la stima di un immobile occupato dall'erede dei coniugi [redacted], Sig. [redacted]. Tale incarico è stato comunicato dal curatore fallimentare Avv. [redacted] a mezzo pec del 10.03.2016.

Successivamente in data 24.01.2018 il G.D. Dott. [redacted] ha integrato alla stima immobiliare altri due immobili, "*immobile rilasciato da* [redacted] *ed immobile occupato dalle signore* [redacted]*"*.

Con pec del 22.08.2017 l'Avv. [redacted] informava il sottoscritto che in data **31.08.2017** si sarebbe recato sui luoghi oggetto di stima insieme all'ufficiale giudiziario *per il rilascio in via forzosa dell'immobile prop*[redacted], *in atto arbitrariamente occupato da un erede dei Sigg.*[redacted] *originari occupanti*. In tale data il sottoscritto si recava sui luoghi al fine di visionare l'immobile oggetto di stima. Sui luoghi erano presenti l'Avv. [redacted] n.q. di curatore fallimentare;

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

l'Ufficiale Giudiziario e il fabbro. Poiché l'occupante dell'immobile non ha consentito l'accesso, l'ufficiale giudiziario rinviava il sopralluogo al 6.10.2017.

Il giorno **6.10.2017** il sottoscritto si recava sui luoghi oggetto di causa. Nessuno intervenne a tale incontro.

Il giorno **9.02.2018** dopo regolare comunicazione Pec all'Avv. [redacted], il sottoscritto si recava nuovamente sui luoghi oggetto di stima. Era presente l'Avv. [redacted].

In presenza del curatore fallimentare si procedeva a visionare i luoghi scattando numerose fotografie e prendendo appunti su separati fogli.

Con Pec del 15.06.2018 l'Avv. [redacted] comunicava al sottoscritto che *l'esecuzione del rilascio coattivo dell'immobile proprietà di questa Curatele ed illegittimamente occupato dalle sigg.e* [redacted] *avrà luogo il giorno 19 giugno p.v. ore 10:30.*

Il giorno **19.06.2018** il sottoscritto si recava sui luoghi oggetto di causa. Qui erano presenti l'Avv. [redacted] n.q. di curatore fallimentare, i cabinieri e il fabbro. È altresì presente l'ing. [redacted] n.q. di collaboratore del sottoscritto. In presenza degli intervenuti lo scrivente procedeva a visionare gli immobili oggetto di stima, ovvero l'unita' immobiliare coattivamente rilasciata da [redacted] e l'unita' immobiliare occupata dalle sigg.re [redacted]. Nell'occasione sono state scattate numerose fotografie e preso appunti su fogli separati. Il

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

sottoscritto ha preso atto che l'immobile occupato dalle sigg.re [redacted] è stato unito all'appartamento adiacente di proprietà delle stesse sigg.re [redacted].

Successivamente il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Letojanni con PEC del 4.4.2018; agli Uffici del Genio Civile di Messina in data 6.4.2018; e dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in data 25.06.2018. ed in data 8.10.2018, al fine di rispondere correttamente al mandato conferitogli.

2- Individuazione degli immobili con dati catastali

Il sottoscritto al fine di individuare gli immobili oggetto di stima si è recato negli uffici precedentemente indicati e dopo varie ricerche è riuscito ad individuarne la loro nomenclatura catastale.

Gli immobili oggetto di stima sono individuati all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) del Comune di Letojanni al foglio 11 (ved. all. 1), e sono precisamente:

A) Immobile occupato da un erede dei Sigg.[redacted]

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

B) Immobile rilasciato da [redacted]

Tale immobile è individuato al foglio 11 particella 908 sub 3, Contrada Mastropietro, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 69,72, piano terra (ved. all. 4), risulta intestato a [redacted].

Il giardino di pertinenza all'immobile sopra indicato è individuato al foglio 11 particella 911. Tale particella, erroneamente, non trova corrispondenza catastale con l'immobile sopra indicato.

Planimetria catastale presente (ved. all. 5). Da quanto sopra specificato la planimetria catastale è conforme; l'estratto di mappa è difforme.

C) Immobile occupato dalle sigg.re [redacted].

Tale immobile è individuato da un doppio identificativo ovvero al foglio 11 particella 908 sub 7, Contrada Mastropietro, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 69,72, piano primo, l'abitazione, e al foglio 11 particella 915 (particella aggraffata), piano primo, la corte esterna (ved. all. 6), risulta intestato a Societa [redacted].

Planimetria catastale non presente.

In base a quanto sopra specificato si dichiara che per la particella 870 sub 5 e per la particella 908 sub 7 non vi è conformità catastale degli immobili; per la particella 908 sub 3 vi è la conformità catastale della planimetria dell'immobile, per la particella 911 l'estratto di mappa è non conforme.

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

3- Dati urbanistici e verifica regolarità

Gli immobili oggetto di stima sono individuati nel Comune di Letojanni (98037), in Contrada Mastropietro, Complesso Poggio del Sole.

Questi ricadono in zona "C" (Piano di Fabbricazione adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.71 del 27 ottobre 1973 e approvato con decreto regionale 46 del 16 maggio 1974), e sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 13/80 del 14/2/1980 dalla "[redacted]" e volturata il 18/04/1980 alla società "[redacted]". Successivamente alla società "[redacted]" è stata rilasciata in data 16/03/1983 con il n. 16/82 la Variante alla Concessione Edilizia. Il sottoscritto dopo aver visionato tali progetti ha constatato che questi sono stati realizzati in modo difforme da quanto autorizzato.

Non sono state mai rilasciate Autorizzazione di abitabilità e agibilità per i fabbricati in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Genio Civile di Messina si è constatato che fra i progetti presenti, in archivio non sono stati rinvenuti quelli relativi agli immobili oggetto di stima.

Per l'effetto non si può asseverare in atto la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto.

4- Trascrizioni ed iscrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla data del 29.8.1996 al 5.10.2018

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

per gli immobili oggetto di stima, non risulta iscritta alcuna formalità (vedi all. 7).

5- Descrizione degli immobili

Gli immobili sono in zona residenziale periferica collinare, a prevalente carattere turistico, panoramica e sono posizionati a circa 800 metri dal mare, a circa 1,3 Km dal centro di Letojanni e a circa 2,00 Km dall'autostrada.

Questi sono stati realizzati 1982 (si è considerata quale data di riferimento quella indicata nella planimetria catastale) e fanno parte di alcune palazzine realizzate all'interno del complesso edilizio denominato Poggio del Sole. Sono realizzate con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, copertura a falde e sono a 2 piani fuori terra oltre ad 1 piano seminterrato e ad un piano mansardato. Si articola planimetricamente in due corpi di fabbrica.

Le condizioni generali dei fabbricati possono ritenersi mediocri per quanto attiene i prospetti esterni che presentano segni diffusi di degrado, con distacchi di intonaco e macchie di umidità. In particolare le strutture aggettanti dei balconi presentano ammaloramenti sia nei frontalini che nei sottobalconi, che determinano la necessità di operare a breve interventi di ripristino piuttosto generalizzati.

Tutti gli immobili presentano finiture simili, di qualità media, ovvero tutti gli ambienti hanno il pavimento rivestito con piastrelle in ceramica in buono stato e pareti pitturate a ducotone. Il bagno è rivestito con piastrelle

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

in ceramica nei pavimenti e sulle pareti in diverse tonalità; questi ultimi hanno sanitari in porcellana e sono dotati di lavandino, vaso, bidet e doccia. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. Tutti gli appartamenti hanno il soggiorno pranzo con angolo cottura e una camera da letto. Le porte interne sono di tipo economico in legno a struttura alveolare in col-ore chiaro, con maniglieria ottonata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e si presentano in discrete condizioni; le persiane sono in legno e le soglie in marmo chiaro.

Per quanto riguarda le singole unità si è rilevato:

A.a) Immobile occupato da un erede dei Sigg. [redacted] (foglio 11 particella 870 sub 5)

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

B.a) Immobile rilasciato da [redacted] (foglio 11 particella 908 sub 3)

L'ingresso avviene direttamente dalla via carrabile del complesso tramite un piccolo cancello in ferro. Anche in questo immobile, dopo aver superato un piccolo giardino (part. 911) ed una veranda, di pertinenza dell'appartamento, sempre tramite una persiana realizzata in legno si entra direttamente nel soggiorno pranzo. Da questo tramite un piccolo disimpegno si accede alla stanza da letto, al bagno e ad un piccolo ripostiglio. La stanza da letto ha una portafinestra che affaccia sulla veranda (ved. doc fot. all. 10).

Le condizioni generali appaiono nel complesso mediocri, essendo necessari numerosi interventi per rendere pienamente fruibile l'immobile

I confini dell'immobile sono i seguenti: a nord con appartamento altra ditta, a sud con appartamento altra ditta, a ovest con terrapieno, a est con strada condominiale. L'altezza netta è di mt. 2.75 (ved. all. 11).

La superficie coperta è di circa 43,10 mq; la veranda di circa 17,40 mq; il giardino di circa 23,60 mq..

C.a) Immobile occupato dalle sigg.re [redacted] (foglio 11 particella 908 sub 7 e part. 915)

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un percorso pedonale, protetto da cancello in ferro. Anche in questo immobile, dopo aver superato uno spazio esterno (part. 915), attraverso un portone di ingresso,

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

realizzato con struttura antintrusione si entra nell'appartamento. L'appartamento presenta un ingresso, da cui si diparte un corridoio rettilineo su cui si aprono un bagno, una stanza da letto e un soggiorno pranzo (ved. doc fot. all. 12). La stanza da letto ha una finestra che affaccia sullo spazio esterno di pertinenza (part. aggraffata n. 915). L'altezza interna netta di 2,75 metri (ved. all. 13). Si evidenzia che l'immobile in questione è unito all'unità immobiliare adiacente ed individuata con i seguenti estremi catastali: foglio 11 particella 908 sub 6 e part. 916, come si evince dall'"all. 13".

Da uno studio dello stato di fatto, da un controllo anche con altre unità abitative adiacenti all'immobile in questione si è cercato di risalire all'originaria divisione (ved. all. 13).

Nella stima si deve tenere conto anche dei lavori di ripristino/divisione dell'immobile. Tali lavori in base ai prezzi correnti è lecito considerare un valore di € 2.500,00.

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

I confini dell'immobile sono i seguenti: a nord con appartamento altra ditta, a sud con appartamento altra ditta, a ovest con vialetto condominiale, a est con spazio di isolamento condominiale. L'altezza netta è di mt. 2.75.

Sulla base di tale divisione la superficie coperta è di circa 34,42 mq; la veranda di circa 9,20 mq; lo spazio esterno di circa 36,07 mq..

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

6- Stima immobili

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

Per la stima degli immobili si è adottato il metodo sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per un corretto utilizzo di tale metodo occorre acquisire dati certi di riferimento.

Un valido punto di partenza è costituito dall'Osservatorio dei valori immobiliari a cura di Agenzia del Territorio, che per il secondo semestre del 2017 in Letojanni, in zona extraurbana riporta i seguenti dati:

- Tipologia abitazioni civili: da un minimo di € 980,00 ad un massimo di € 1.450,00 al mq.

I valori sopra riportati si riferiscono ad immobili in normali condizioni.

Inoltre si è fatto riferimento anche a valori reperiti nelle Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare e in Agenzie operanti nella zona e siti internet specializzati.

Per quanto concerne la sanabilità di dette opere eseguite in difformità al progetto approvato va rilevato che gli immobili provenienti da esecuzioni immobiliari, in base all'art. 40 comma 6 legge 47/85, possono accedere, entro 120 gg. dal decreto di trasferimento, a sanatoria tardiva, sfruttando i Condoni precedentemente promulgati. Atteso che l'ultimo condono edilizio è quello di cui al D.L. 269/2003 del 02.10.2003 si conclude che

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

nel caso in esame è possibile presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. n. 47/1985.

Occorre ricordare che nel calcolo delle superfici e si dovranno prendere in considerazione le superfici lorde, comprendenti cioè sia le i muri perimetrali che le partizioni interne.

Per l'effetto si ha:

A.a.1) Immobile occupato da un erede dei Sigg. [redacted]

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

B.a.1) Immobile rilasciato da [redacted] (foglio 11 particella 908 sub3)

Dati:

Superficie complessiva di circa mq 84,10
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1982
Altezza interna di circa: 2,75 metri
Stato di manutenzione generale: mediocre
Valori variabili (€/mq) tra € 980,00,00 e € 1.450,00
Valore considerato (€/mq) € 1.100,00

Destinazione	*Parametro*	*Superficie reale*	*Coefficiente*	*Superficie equivalente*
Residenziale	sup lorda di pavimento	43,10	1,00	43,10
Veranda	sup esterna lorda	17,40	0,33	5,74
Giardino	sup esterna lorda	23,60	0,30	7,08
		84,10		**55,92**

Applicando i parametri sopra considerati:

Destinazione	*Superficie equivalente*	*Valore unitario*	*Valore complessivo*
Residenziale	43,10	1.100,00	47.410,00
Veranda	5,74	1.100,00	6.314,00
Giardino	7,08	1.100,00	7.788,00
	55,92		**61.512,00**

Valore Corpo: € 61.512,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Condono e spese tecniche) : € 4.739,55 (€1.739,55 + € 3.000,00)

Da quanto sopra specificato si ha che il valore effettivo del corpo oggetto di valutazione è:

€ 61.512,00 - € 4.739,55= **€ 56.772,45**.

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

C.a.1) Immobile occupato dalle sigg.re [redacted] [redacted] (foglio 11 particella 908 sub 7 e part. 915)

Dati:

Superficie complessiva di circa mq 79,69
E' posto al piano: Primo
L'edificio è stato costruito nel: 1982
Altezza interna di circa: 2,75 metri
Stato di manutenzione generale: discreta
Valori variabili (€/mq) tra € 980,00,00 e € 1.450,00
Valore considerato (€/mq) € 1.300,00

Destinazione	*Parametro*	*Superficie reale*	*Coefficiente*	*Superficie equivalente*
Residenziale	sup lorda di pavimento	34,42	1,00	34,42
Veranda	sup esterna lorda	9,20	0,33	3,04
Spazio Esterno	sup esterna lorda	36,07	0,30	10,82
		79,69		**48,28**

Applicando i parametri sopra considerati:

Destinazione	*Superficie equivalente*	*Valore unitario*	*Valore complessivo*
Residenziale	34,42	1.300,00	44.746,00
Veranda	3,04	1.300,00	3.952,00
Spazio Esterno	10,82	1.300,00	14.066,00
	48,28		**62.764,00**

Valore Corpo: € 62.764,00

Spese lavori per la separazione dei due immobili:€ 2.500,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Condono e spese tecniche) : € 4.338,57 (€1.338,57 + € 3.000,00)

Da quanto sopra specificato si ha che il valore effettivo del corpo oggetto di valutazione è:

€ 62.764,00 - € 4.338,57 - € 2.500,00 = **€ 55.925,43**.

9- Conclusioni

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a

conferito; nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata si rimane a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Messina, lì 10.10.2018

Il CTU

Ing. Giuseppe Giorgianni

Firmato Da: GIORGIANNI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5389aebf6d94c842aba974de8bf61d8a