

dott. ing. Giuseppe Furrer
via Chiesa dei Marinai n. 12
98121 - Messina
mobile: 3476013440
e- mail: giuseppefurrer@libero.it
PEC: giuseppe.furrer@ordineingegnerimessina.it

Ill.mo
G. ES.
dott. Domenico ARMALEO
Tribunale di Messina
II Sezione Civile

Oggetto: **RELAZIONE SINTETICA**
CON RIDETERMINAZIONE VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1
Procedura N. 57/2018 R. G. Es. Imm.
Tribunale di Messina II Sezione Civile– Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Creditore procedente: FINO1 Securitisation s.r.l.
Debitore esecutato: OMISSIS

Il sottoscritto ing. Giuseppe Furrer, nominato Esperto per la stima nella procedura esecutiva in oggetto, facendo seguito alle varie attività espletate insieme all'avv. Silvana Cannistraci n.q. di custode giudiziario del compendio pignorato e delegata alle vendite ed in particolare riguardo ai sopralluoghi ed attività di indagini urbanistiche svolte riguardo l'immobile di cui al lotto 1 della perizia di stima in atti alla procedura.

Alla stregua del sopralluogo espletato in data 21.02.22 dalle ore 11.30 e seguenti, in vico Vetro n, 7 di Messina e considerate le problematiche riscontrate alla luce delle approfondite verifiche cartografiche eseguite sulle tavole di progetto di cui alla DIA presentata dall'ing. F. Gulletta (progettista delle opere) e citata in perizia di stima; considerata che la problematica sollevata, dopo le necessarie verifiche espletate dallo scrivente presso gli uffici di riferimento, non è esclusivamente risolvibile con il "semplice" allineamento o aggiornamento planimetrico catastale, per come già autorizzato dal Giudice sulla scorta di precedente breve relazione dello scrivente.

Considerato infatti il sopralluogo svolto nella mansarda di vico Vetro n.7 e le successive verifiche urbanistiche espletate, da chi Le scrive, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina alla presenza del Dirigente responsabile : **OMISSIS**, si può ragionevolmente ed oggettivamente asserire, **che la regolarità urbanistica dello stesso immobile, rispetto al progetto di recupero abitativo presentato con DIA dall'allora ditta committente e su progetto dell'ing. Filippo Gulletta** (che nelle more della perizia di stima

forniva su istanza dello scrivente la documentazione tecnica richiesta), **non è conforme al progetto in DIA depositato ed alle prescrizioni sollevate dall'Ente stesso.**

Il Comune di Messina infatti approvava il progetto con il vincolo che venissero realizzate idonee aperture tipo finestre complanari, che potessero garantire il rapporto superficie illuminante/aerazione di cui all'art. 85 del Regolamento Edilizio del Comune di Messina.

Pertanto, alla stregua di quanto verificato e riferitoLe, lo scrivente, dopo ampia discussione avuta con il Dirigente del Comune di Messina del settore Edilizia Privata, *OMISSIS* chiarisce ed osserva quanto di seguito:

- 1) Il Tetto a falda inclinata di copertura della mansarda, non è conforme ai dettami dell'art. 3 lettera c) punto f., delle NN.TT.A. del P.R.G. di Messina – *ciascuna falda abbia pendenza unica e non superiore a 30°* - per aver realizzato in continuità con la stessa copertura, finestroni all'interno dei vani mansardati che prospettano sul retro del prospetto principale, costituenti veri e propri abbaini al centro della copertura (cfr. foto allegate) e dunque interrompendo la continuità, unicità e complanarità della falda stessa.
- 2) Pertanto, bisognerà procedere al ripristino dello status quo ante o meglio alla regolarità della complanarità della falda inclinata con le finestre stesse (che dovranno essere continue ed insite alla falda inclinata secondo prescrizione dell'Ente).
- 3) Per assolvere a quanto indicato al punto che precede, **nessun adempimento – secondo anche quanto riferito dal dirigente tecnico dell'Ente allo scrivente – è richiesto o necessario, presso il Dipartimento Edilizia Privata del Comune di Messina, in quanto trattasi di recupero della conformità urbanistica – art. 3 L.R. 16/2016 comma 1 lettera a) e d).**

Si ricorda che il fabbricato de quo, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 8295 del 07/03/1985 N. C.E. n. 8295 e successive varianti, intestata a AR.PA. Costruzioni srl, per lavori di costruzione di fabbricato residenziale. Sono state altresì rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie: N. 8557/8295bis del 12/10/1985 ed Autorizzazione Edilizia alla sopraelevazione N. 4484 del 02/12/1997. Vieppiù a seguito di comunicazione D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 29.9.2006 prot.n. 2/4994, presentata al Comune di Messina, lo stesso ENTE, riscontrando la denuncia della ditta committente, riscontrava la stessa <<*a condizione che vengano realizzate idonee aperture (tipo finestre complanari) nei vani abitabili, in modo tale che sia verificato il rapporto di aeroilluminazione e di volume d'aria previsto dall'art. 85 del R.E.>>.*

Passando ora al calcolo dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi si avrà, secondo l'analisi dei nuovi prezzi (con il supporto del prezzario regionale siciliano per l'anno 2022):

NP1) Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto

Calcestruzzo abbaini

Mc 7,00 x €550,00/mc = **€3.850,00**

NP2) Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succioli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse

Rimozione infissi non complanari ed elementi metallici di raccolta acque

Mq 15,00 x €20,00/mq = **€300,00**

NP3) Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compresi la selezione, pulitura ed accatastamento per il successivo impiego.

Mq 5,00 x €18,00/mq = **€90,00**

NP5) Trasporto a discarica

Mc 12,00 x €35,00/mc = **€420,00**

AC1) Oneri di conferimento a discarica

A €150,00

NP6) Fornitura e posa in opera di finestra da tetto complanare in alluminio scorrevole e sistema vasistas

Vano Letto 1

Mq 2,60 x €2.200,00/mq = **€5.720,00**

Wc

Mq 0,50 x €2.200,00/mq = **€1.100,00**

Vano Letto 2

Mq 1,15 x €2.200,00/mq = **€2.530,00**

Cucina

Mq 1,10 x €2.200,00/mq = **€2.420,00**

NP8) Posa in opera di tegole di qualsiasi tipo provenienti dalle dismissioni, compreso il trasporto dal luogo di accatastamento a quello di reimpiego e quanto altro occorre per dare l'opera finita a regola d'arte

Mq 5,00 x €20,00/mq = **€100,00**

Sommano lavori pari ad € 16.680,00.

Alla stregua di quanto sopra riferito, considerato il valore immobiliare già stimato nella perizia

agli atti della odierna procedura, pari ad €63.135,00, si avrà:

- Spese di regolarizzazione delle difformità, €16.680,00.
- VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso

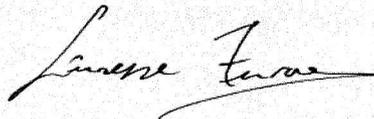
forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €9.470,25.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €36.984,75.

Tanto il sottoscritto doveva ad evasione dell'incarico suppletivo affidatogli.

Messina, 03.01.2023

L'Esperto per la stima e CTU
(dott. ing. Giuseppe Furrer)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Furrer", is written over a light grey rectangular background.